

Boletim

# INFORMATIVO

AMOVIM - Associação dos Moradores do Vale da Mata

Edição 40 . JULHO . 2022

## ESTRADA DE RIO DE PEIXE

# Asfalto chegando !?

*Enfim, uma notícia que pode mudar o retrato do caminho para o Vale da Mata, trazendo mais segurança, conforto e muita valorização para o Residencial.*



A estrada de Rio de Peixe, que liga a MG-30 ao Vale da Mata, deverá ser ASFALTADA, pois está incluída no plano de obras da Prefeitura Municipal de Rio Acima, que divulgou para a população o maior “Pacote de Obras Viárias e de Infraestrutura” da história de Rio Acima.

Na edição N°34, nosso Boletim Informativo (ao lado) mostrou a situação da estrada, que foi danificada ao longo do tempo e não houve nenhuma manutenção por parte das mineradoras que usaram a via para o escoamento de minério. Agora a Prefeitura, com recursos próprios, deve fazer a recuperação da estrada e isto pode mudar este retrato que apresentamos em 2021. Conversamos com o Diretor da Secretaria de Obras e Infraestrutura, que nos deu informações importantes sobre o processo que já está em andamento.

**Veja a reportagem nas páginas 2, 3 e 4**

**VEJA AINDA >**

**ACOMPANHE A REFORMA DO CLUBE, QUE ABRE EM SETEMBRO**

# Um sonho que pode se tornar realidade

Os moradores do Residencial Vale da Mata receberam com muita expectativa o anúncio, feito em junho pelo Prefeito de Rio Acima Felipe Gonçalves, que a estrada de Rio de Peixe foi incluída no maior pacote de obras viárias da história do município e que, em breve, será recuperada e asfaltada em toda sua extensão dentro do município.

O asfaltamento da estrada era esperado há muito tempo, pois o grande tráfego de carretas das

mineradoras danificou e deixou a via em péssimas condições, o que trazia tanto insegurança, quanto uma grande desvalorização dos imóveis no Vale da Mata.

Segundo alguns corretores de imóveis experientes na região, muitos lotes estão sendo vendidos a preços bem abaixo do mercado, se comparado aos outros condomínios de Nova Lima e Rio Acima. A atual condição da estrada é apontada como o principal dificultador no fechamento das vendas de imóveis no Vale da Mata e os corretores afirmam que, com a chegada do asfalto a valorização será imediata, trazendo benefícios tanto para os moradores, que terão melhores condições de tráfego na estrada,

quanto para proprietários de lotes, que sentirão uma valorização significativa em seus imóveis.

É importante deixar registrado que todas as diretorias do Residencial Vale da Mata fizeram um trabalho contínuo junto à Prefeitura e mineradoras em busca da recuperação da estrada, que agora, segundo a Prefeitura vai se tornar realidade.

A foto desta página é apenas uma imagem ilustrativa, publicada para que as pessoas possam imaginar como a estrada de Rio de Peixe poderá ficar assim que estiver asfaltada, trazendo conforto e segurança aos usuários e contribuindo para a valorização da região.

**QUE VENHA O ASFALTO!**



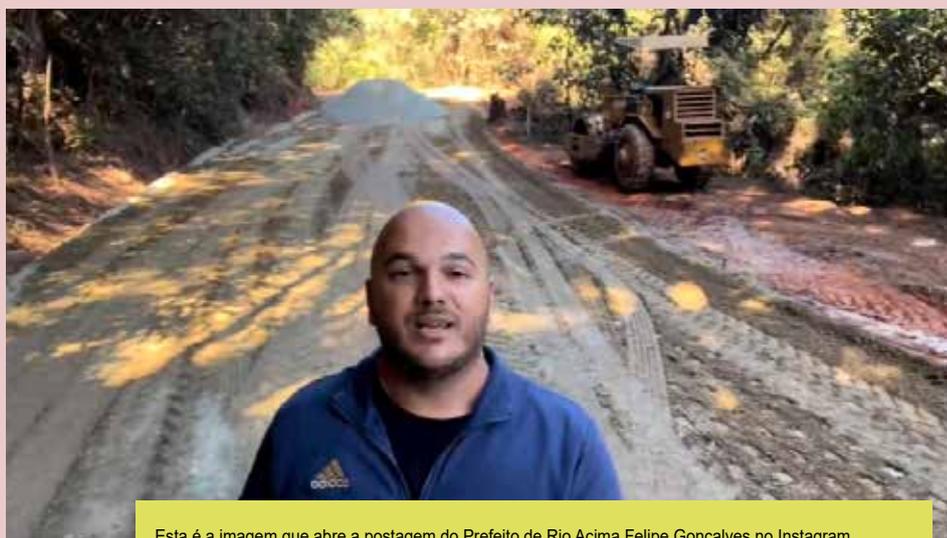
# Prefeito divulga asfaltamento da Estrada de Rio de Peixe

O Prefeito de Rio Acima, Felipe Gonçalves, divulgou no início de junho, através de seu Instagram, o que considerou como sendo "o maior pacote de obras viárias da história de Rio Acima", onde serão calçadas e asfaltadas dezenas de ruas e estradas por toda a cidade, além da iluminação e sinalização que serão feitas em todas elas. Segundo o Prefeito, as obras na cidade já começaram e também os trabalhos de recuperação e manutenção contínua de todas as estradas vicinais, além do reinício da obra da Ponte.

A grande novidade para o Residencial Vale da Mata é que a estrada de Rio de Peixe está incluída neste pacote de obras e esta notícia foi confirmada em entrevista feita com o Diretor de Obras Jonathan Paes Fernandes, da Secretaria de Obras e Infraestrutura da Prefeitura de Rio Acima.

Além de confirmar que a estrada será asfaltada, Jonathan informou que o projeto já foi encaminhado ao setor de licitação e que já está em processo de execução, mas que não tem definida a data de conclusão desta licitação.

Segundo o Diretor de Obras, a via será toda asfaltada e serão



Esta é a imagem que abre a postagem do Prefeito de Rio Acima Felipe Gonçalves no Instagram, apresentando à população da cidade o maior "Pacote de Obras Viárias" na história do município, citando, inclusive, a estrada de Rio de Peixe, que é a estrada de acesso ao Residencial Vale da Mata.

construídas canaletas para o escoamento de águas pluviais e construção de caixas de captação em alguns pontos da estrada. Não está previsto o alargamento da via, que será feito apenas nas partes que estão muito estreitas, para que possam ficar com as mesmas larguras em toda a extensão da via.

O projeto de recuperação da estrada de Rio de Peixe não contempla, neste primeiro momento, a iluminação da via que, segundo Jonathan, requer um novo projeto, uma nova licitação e contratação de execução específica, o que poderá ser feito no futuro.

Ao ser perguntado sobre o cronograma e a previsão de conclusão da obra, o Diretor

informou que será uma obra rápida, prevista para um tempo aproximado de três meses. No entanto, a contagem deste prazo só poderá ser iniciada a partir da contratação da obra junto à construtora que vencer a licitação e esta previsão depende da conclusão do processo licitatório e da emissão da ordem de serviço.

Para finalizar, Jonathan Fernandes afirmou ainda que a intenção da Prefeitura é iniciar a obra antes do início das chuvas e que será executada com recursos próprios, sem a participação das mineradoras que utilizaram a via durante um longo período, o que muito contribuiu para a sua degradação.

# Asfaltamento da estrada de Rio de Peixe vai trazer valorização para o Vale da Mata

## CORRETORES DE IMÓVEIS FICAM ANIMADOS COM A POSSIBILIDADE DE AUMENTAR VENDAS

Fomos conversar com alguns corretores com experiência na venda de imóveis para verificar a opinião e visão para os negócios imobiliários com a chegada do asfalto na estrada de Rio de Peixe.

Entrevistamos três profissionais que trabalham na região, sendo dois de Nova Lima e um de Rio Acima, que trabalha em parceria com uma imobiliária de Belo Horizonte. Todos afirmaram que o asfaltamento da estrada vai trazer muitos benefícios e uma grande valorização para o Residencial Vale da Mata e estão muito otimistas com a possibilidade do aumento das vendas no condomínio. Conheça a opinião de quem entende de imóveis:

### PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

#### NOVA LIMA

Marta Maria dos Santos, corretora da Propriedade Imobiliária está com 4 lotes sendo comercializados no Residencial e afirma que tem sido difícil efetivar vendas e, entre vários motivos, o principal é a péssima qualidade da estrada de acesso. Marta afirma que a maior parte dos clientes que leva para conhecer o Vale da Mata reclamam da estrada e acabam não fechando negócio.

No entanto, a corretora ficou otimista com a notícia da chegada do asfalto e considera que esta obra vai alavancar as vendas e contri-

buir para os negócios no Residencial, que passaram por um *boom* na pandemia e houve uma queda acentuada nos tempos atuais. Ela diz que não tem ideia de quanto devem valorizar os lotes, mas não tem dúvida que será mais fácil a comercialização.

### SIMAN IMÓVEIS

#### NOVA LIMA

Eduardo Fernandes, da Siman Imóveis, está com 7 lotes sendo vendidos no Residencial e afirma que atualmente a procura por imóveis em geral caiu muito, se comparado com a época da pandemia e que o mercado está bastante acomodado, mas considera que é mais pela incerteza por ser um ano eleitoral. Fernandes afirma que o maior dificultador que tem atualmente para vender um imóvel no Vale da Mata é a precariedade do acesso, pois considera que a estrada está muito ruim.

No entanto, o corretor enumera os diversos pontos positivos do Vale da Mata e que são muito elogiados pelos clientes, como a organização, as ruas bem cuidadas e portaria funcionando 24 horas. Ele considera os preços de lotes muito atraentes e que, com o asfaltamento da estrada os preços praticados atualmente podem se valorizar em até 30% dos valores atuais.

### HELENO IMÓVEIS

#### RIO ACIMA - BELO HORIZONTE

Conversamos também com Ronaldo Cesar Marques, de Rio Acima, que trabalha em parceria com a Heleno Imóveis, na Savassi em Belo Horizonte e ele se mostrou muito entusiasmado com a possibilidade de asfaltamento da estrada. Sua imobiliária está com aproximadamente 12 lotes à venda e que não tem dúvidas que o principal entrave para se efetivar vendas é a péssima condição de tráfego na estrada de Rio de Peixe, além de citar como influenciadores nos negócios a topografia dos lotes muito acidentados e com muitas árvores. Comenta também que, o clube em funcionamento contribui para as vendas, pois os clientes têm uma noção melhor dos espaços no Vale da Mata e o fato de ter o clube é um facilitador nas negociações.

Ronaldo comenta que na pandemia vendeu de forma melhor, mas depois o mercado estagnou e agora está voltando. Ele considera que, com o asfaltamento da estrada, as vendas vão melhorar muito e os preços tendem a subir bastante, pois considera que hoje os lotes estão muito baratos, em função das dificuldades de venda.

## REFORMA DO CLUBE

## *Reabertura está prevista para início de Setembro*

A obra de reforma do clube já está caminhando para sua fase final e a diretoria prevê que em breve poderá programar a sua reabertura. Acompanhe pelas imagens a reestruturação do piso em volta da piscina e na página seguinte, as fotos da área de convivência e taludes, que foram todas recuperadas e estão em fase final de pintura.



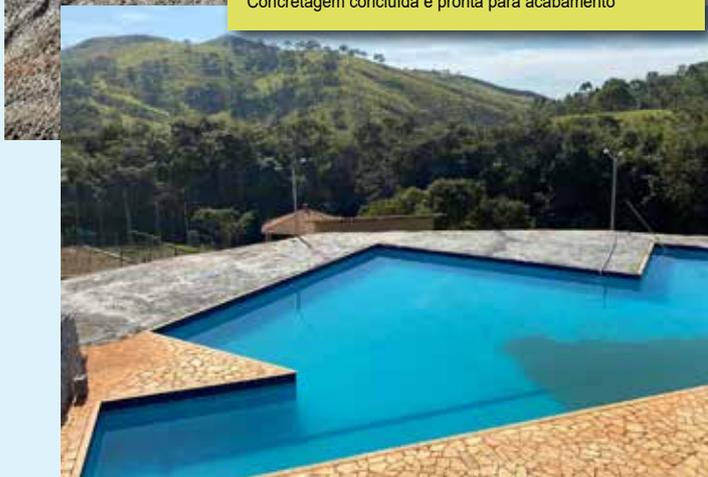
Armação interligada na fundação em torno da piscina



Concretagem da área em torno da piscina



Concretagem concluída e pronta para acabamento



Piso de pedras já está sendo preparado ser rejuntado

## REFORMA DO CLUBE



Todas as paredes da área de convivência foram recuperadas na parte interna e externa, recebendo nova pintura e melhor acabamento.



Os taludes ao fundo da área de convivência e na quadra de futebol foram limpos e receberam uma nova pintura, melhorando seu aspecto visual



**CONHEÇA Nossos COLABORADORES**

RAFAEL BRUNO

## Funcionário comprometido e que valoriza sua função

Nesta edição vamos conhecer um pouco sobre nosso colaborador Rafael Bruno Galdino Faria, um dos mais recentes contratados pela AMOVM, que presta seus serviços na portaria desde o dia 24 de janeiro de 2022.

Rafael trabalha durante o dia e, como os demais funcionários, tem um turno de 12x36 horas e afirma que sua função é fazer o controle de acesso no Residencial, recebendo na portaria os visitantes e prestadores de serviços e até mesmo os moradores, acompanhando suas entradas e saídas e ficando atento a todos os movimentos. Rafael entende que sua função “é cuidar da portaria, trazendo mais segurança e bem-estar para os moradores” do Vale da Mata.

Rafael é natural de Rio Acima e sempre residiu na cidade e vem para o trabalho em sua motocicleta, pois não existe transporte regular que passa pela estrada de Rio de Peixe. Rafael é casado e tem uma filhinha chamada Ester, que tem apenas dois meses de vida. Nosso colaborador afirma que gosta muito de trabalhar no Vale da Mata e declara que “antes mesmo de trabalhar aqui, já gostava muito da região e tenho companheiros excelentes, todos comprometidos com o Residencial, que estão sempre pensando em trazer ainda mais conforto aos moradores”, dizendo ainda que “aqui somos muito bem tratados, tanto



pela administração quanto pelos moradores”.

Nosso funcionário afirma que admira muito o esforço que todos fazem para melhorar o condomínio e acha bacana que “aceitam opiniões” procurando aplicá-las para a melhoria da segurança. Um dos aspectos que Rafael acha que pode melhorar, é a criação de uma equipe de vigias noturnos para uma ronda permanente nas ruas do Residencial, de forma a melhorar ainda mais a segurança dos moradores. Ele considera que na função que executa aqui, o mais importante é “ter uma boa relação com os moradores e comprometimento com a portaria”.

Rafael Bruno é cruzeirense e nos dias que não está de plantão e nos finais de semana, gosta de curtir a família e fazer um churrasco e gosta também de conhecer lugares diferentes.

## Este é o atual panorama de ocupação do Vale da Mata

O Residencial Vale da Mata, localizado na estrada de Rio de Peixe em Rio Acima-MG foi um empreendimento lançado em 2007, onde foram comercializados 170 lotes, com no mínimo 1.000 m<sup>2</sup> cada. O Residencial possui um belo clube recreativo, com salão de festas, lanchonete, quadras de futebol, vôlei, sauna e piscinas para adultos e crianças, além de toda infraestrutura para receber os moradores.

Atualmente o condomínio tem 12 casas, onde os moradores fixaram residência e 9 casas que são utilizadas apenas nos finais de semana e feriados, como "casa de campo", além de 7 obras que já foram iniciadas, com algumas já em fase de acabamento.

A Associação de Moradores está em sua terceira diretoria desde que o condomínio foi entregue pelos empreendedores em 2017 e hoje conta com 131 associados, sendo que muitos deles possuem mais de um lote no Residencial e alguns ainda não são associados. O Vale da Mata tem todas as ruas pavimentadas, portaria 24 horas e funcionários que cuidam da limpeza, das obras internas, jardinagem e manutenção dos espaços em comum.

**BALANCETE MENSAL PERÍODO: MAIO 2022**

**DRE RESUMIDO**

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO



**RESULTADO DO MÊS ABRIL/2022 R\$ 22.300,38**

**A - RECEITAS**

Receita com taxas de condomínio	R\$	41.610,08
Receita com taxas de condomínio ref. Acordos	R\$	5.421,32
Receita Condomínio Taxa Extra Clube	R\$	30.372,30
Receita Condomínio Não Identificado	R\$	300,00
Arrecadação consumo de água	R\$	2.238,62
Outras Receitas	R\$	-
Juros Multa Recebidos	R\$	1.043,46
<b>TOTAL DE RECEITAS NO PERÍODO</b>	<b>R\$</b>	<b>80.985,78</b>

**B - DESPESAS**

Salários e Ordenados	R\$	11.581,98
Despesas Médicas	R\$	60,00
Rescisões	R\$	3.577,62
Previdência Social	R\$	4.297,32
FGTS	R\$	1.922,48
INSS Retido em NF	R\$	58,33
Alimentação aos trabalhadores	R\$	1.239,60
Vale Transporte	R\$	1.003,50
Honorários advocatícios	R\$	1.650,00
Fretes e carretos	R\$	240,00
Serviços Prestados - PJ e/ou PF	R\$	14.000,00
Honorários contábeis	R\$	1.100,00
Honorários serviços administração	R\$	3.100,00
Conservação e Limpeza	R\$	1.300,00
Instalações Manutenções Prediais	R\$	-
Energia elétrica	R\$	832,64
Despesas legais cartorárias	R\$	-
Despesas bancárias	R\$	795,32
Materiais de construção	R\$	3.543,40
Materiais de limpeza	R\$	169,72
Fotocópias - Encadernações	R\$	15,00
Bens de curta duração	R\$	239,49
Materiais elétricos e hidráulicos	R\$	216,17
Combustíveis e Lubrificantes	R\$	249,98
Telefone e Internet	R\$	200,61
TI Software	R\$	825,30
Sistema de Segurança	R\$	2.793,50
ISS	R\$	59,38
Jornais e Revistas - Boletim Informativo	R\$	-
PIS / PASEP	R\$	127,72
Imposto sobre Operações Financeiras - IOF	R\$	692,66
Energia Elétrica - Clube	R\$	1.966,29
Materiais de limpeza Piscina - Clube	R\$	-
Materiais de Construção - Clube	R\$	33.319,00
Instalações, Manutenções Prediais - Clube	R\$	13.450,00
<b>TOTAL DE DESPESAS NO PERÍODO</b>	<b>R\$</b>	<b>104.627,01</b>

**RESULTADO NO PERÍODO = A - B -R\$ 23.641,23**

Saldo Caixa	R\$	111,60
Banco Itaú - Conta Corrente	R\$	9.343,79
Fundo de Reserva - Aplicações financeiras	R\$	101.371,24
Saldo a receber	R\$	544.783,76
Percentual da inadimplência		20%

**30 km**

**RESPEITE A VELOCIDADE PERMITIDA  
PARA TRAFEGAR EM NOSSAS RUAS**

**BALANCETE MENSAL PERÍODO: JUNHO 2022**
**DRE RESUMIDO**

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO


**RESULTADO DO MÊS MAIO/2022 -R\$ 23.641,23**
**A - RECEITAS**

Receita com taxas de condomínio	R\$	37.738,75
Receita com taxas de condomínio ref. Acordos	R\$	1.908,41
Receita Condomínio Taxa Extra Clube	R\$	29.647,44
Receita Condomínio Não Identificado	R\$	300,00
Arrecadação consumo de água	R\$	1.854,53
Cancelamentos e devoluções	R\$	2.420,00
Juros Multa Recebidos	R\$	81,65
<b>TOTAL DE RECEITAS NO PERÍODO</b>	<b>R\$</b>	<b>73.950,78</b>

**B - DESPESAS**

Salários e Ordenados	R\$	9.564,07
Despesas Médicas	R\$	80,00
Rescisões	R\$	-
Previdência Social	R\$	3.852,90
FGTS	R\$	832,80
INSS Retido em NF	R\$	-
Alimentação aos trabalhadores	R\$	1.170,66
Vale Transporte	R\$	836,24
Honorários advocatícios	R\$	1.650,00
Fretes e carretos	R\$	393,00
Honorários contábeis	R\$	1.100,00
Honorários serviços administração	R\$	3.100,00
Conservação e Limpeza	R\$	150,00
Instalações Manutenções Prediais	R\$	6.000,00
Serviço de Portaria	R\$	300,00
Energia elétrica	R\$	2.082,85
Despesas bancárias	R\$	782,94
Materiais de construção	R\$	3.450,00
Materiais de limpeza	R\$	124,22
Fotocópias - Encadernações	R\$	15,00
EPI - Uniformes	R\$	783,08
Manutenção e consertos Peças	R\$	198,30
Combustíveis e Lubrificantes	R\$	91,20
Locação de equipamentos	R\$	2.230,00
Telefone e Internet	R\$	446,47
TI Software	R\$	282,18
Sistema de Segurança	R\$	2.690,00
Jornais e Revistas - Boletim Informativo	R\$	909,00
PIS / PASEP	R\$	113,31
Materiais de Construção - Clube	R\$	31.026,65
Energia Elétrica - Clube	R\$	-
Material Hidráulico - Clube	R\$	21,53
Instalações, Manutenções Prediais - Clube	R\$	26.543,81
<b>TOTAL DE DESPESAS NO PERÍODO</b>	<b>R\$</b>	<b>100.820,21</b>

**RESULTADO NO PERÍODO = A - B -R\$ 26.869,43**

Saldo Caixa	R\$	116,60
Banco Itaú - Conta Corrente	R\$	13.893,43
Fundo de Reserva - Aplicações financeiras	R\$	69.946,08
Saldo a receber - inadimplência	R\$	564.695,13
Percentual da inadimplência		22%