

# Residencial Villaggio Paradiso

- **ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**
- **30/04/2026**
- [www.villaggioparadiso.org.br](http://www.villaggioparadiso.org.br)



## Agenda do dia

- Primeira chamada AGO 19:00
- Abertura da AGO 19:30 às 19:35
- Benfeitorias (**realizadas e à realizar**); 19:36 às 19:40
- Atualizações **Operacionais**; 19:41 às 19:45
- Atualização do **Plano Quinquenal** de investimentos; 19:46 às 19:50
- Prestação de contas; 19:51 às 20:15
- Parecer do **Conselho Fiscal**; 20:16 às 20:35
- Parecer do **Auditoria Externa**; -
- **Aprovação de Contas**; 20:36 às 20:40
- Aprovação da **Previsão Orçamentária**: 20:41 às 20:50
- Aprovação do reajuste da taxa de roçagem: 20:51 às 21:00
- Deliberação sobre **Plano Quinquenal**: 21:01 às 21:05
- Apresentação e Aprovação da **Comissão de Infraestrutura**: 21:06 às 21:29
- Assuntos de interesse geral: 21:30 às 21:40
- Encerramento: 21:45

## Benfeitorias realizadas

Melhorias na área do playground



Drenagem da área de lazer



Construção de novos acessos para o lazer  
(escadas)



## Benfeitorias realizadas

Reforma geral da quadra de areia



Construção de novos pergolados na área de lazer



Construção de novos pergolados na área de lazer

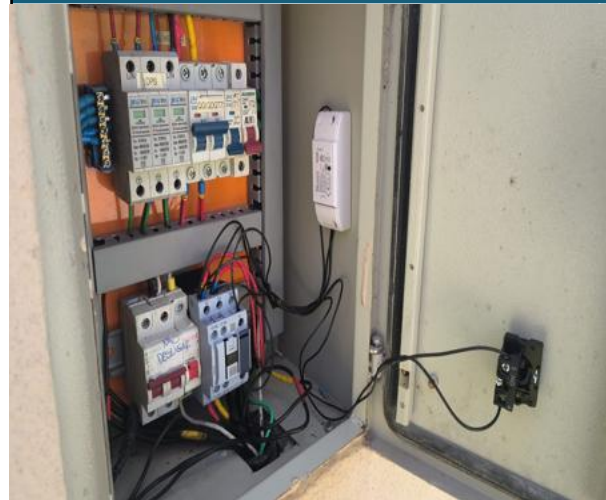


## Benfeitorias realizadas

Iluminação do campo de futebol



Automação do sistema de iluminação das quadras



Abertura de uma nova praça - Bergamo



# Benfeitorias e manutenções

## Realizadas - 2025

### Área de lazer:

- Construção de novo bolsão de areia para brinquedos do talude e drenagem;
- Construção de pergolado coberto entre quadra areia e poliesportiva;
- Infra elétrica e hidráulica para quadra areia e poliesportiva;
- Revisão da manta geotextil da quadra de areia;
- Construção das escadas de acessos;
- Construção churrasqueira, pia e lavatório no pergolado do campo **(em andamento)**;
- Pintura das quadras;
- Pintura das calçadas e acessos;
- Revisão geral e ampliação da iluminação;
- Automatização da iluminação das quadras;
- Drenagem da área do lazer;

### Diversos:

- Manutenção na área da bica d'água;
- Construção da “praça piloto” – Rua Bergamo;
- Revisão dos telhados das áreas administrativas e vedação;
- Ampliação da iluminação perimetral;
- Execução de toda infraestrutura de apoio às câmeras perimetrais

### Barracão operacional:

- Pintura Barracão Manutenção;
- Reforma pontual do sistema de água (vazamentos);

### Trilhas:

- Início da Iluminação das trilhas;

### Portaria Social:

- Reforma da infraestrutura elétrica e dados;
- Melhoria da iluminação externa da portaria social e entorno;

### Atividades preventivas em geral:

Limpeza das fontes, chafariz, praças e decks, pintura dos campo de futebol, limpeza de placas solares, apoio aos eventos, correção de vazamentos, reforma das lixeiras, limpeza veículos, monitoramento gerador, vistoria das cercas elétricas, alambrados e áreas de drenagem, limpeza de escadas hidráulicas, manutenção da bica d'água, lavagem da lixeira externa, entre outros.

# Benfeitorias e manutenções

## Planejadas 2026-2027

### Área de lazer:

- Construção de deck frente ao quiosque do tênis (platô);
- Finalização da construção churrasqueira, pia e lavatório no pergolado do campo;
- Reforma geral das quadras (empresa terceirizada);

### Diversos:

- Troca de grelhas de bocas de lobo (danificadas)
- Construção de novo deck - Saída d'água P2
- Manutenção na área da bica d'água (paisagismo)
- Reforma das placas com nomes de ruas (pintura da estrutura metálica e troca dos adesivos)
- Pintura do contemplário
- Pintura do Pier do Lago

### Trilhas:

- Iluminação das trilhas (Área lazer – Como; Como – Ferrara; Salerno – Siena; Siena – P2; Siena – Bambuzal)

### Salão de festas:

- Reparos de pintura ao longo do salão de festas (infiltrações)
- Melhorias no paisagismo;
- Iluminação externa do salão de festas;
- Infraestrutura elétrica para apoio aos eventos;
- Integração dos postes de iluminação em um só local (talude);
- Início do revestimento do estacionamento do salão com Paver (fabricado internamente);

### Portaria Social:

- Reforma das calçadas;
- Demarcação das vagas do estacionamento;
- Ampliação da iluminação externa da portaria social e entorno;
- Revitalização da sinalização horizontal da portaria e entorno;
- Revisão dos cabos de energia da antiga recepção;

# Melhorias Operacionais - Jardinagem

Nova equipe trabalhando desde 22/04/2025.



# Melhorias Operacionais - Jardinagem

Comparativo anual		
Indicador	Equipe Interna (2025)	Empresa Terceirizada (2024)
Ciclo médio	40 dias	60 dias
Ciclos no ano	9,1	6,0
Área por ciclo	~ 188.600 m <sup>2</sup>	~ 188.600 m <sup>2</sup>
Área total anual	1.720.975 m <sup>2</sup>	1.146.688 m <sup>2</sup>
Diferença de área	<b>+ 574.287 m<sup>2</sup></b>	
Variação	<b>+ 33%</b>	

**A equipe interna realizou 33% a mais de área roçada no ano, garantindo maior frequência de manutenção.**

## Coleta seletiva (reciclável e orgânico):

Volume anual estimado em **2.886m<sup>3</sup>** de material destinado à lixeira externa para coleta municipal.

## Coleta de podas:

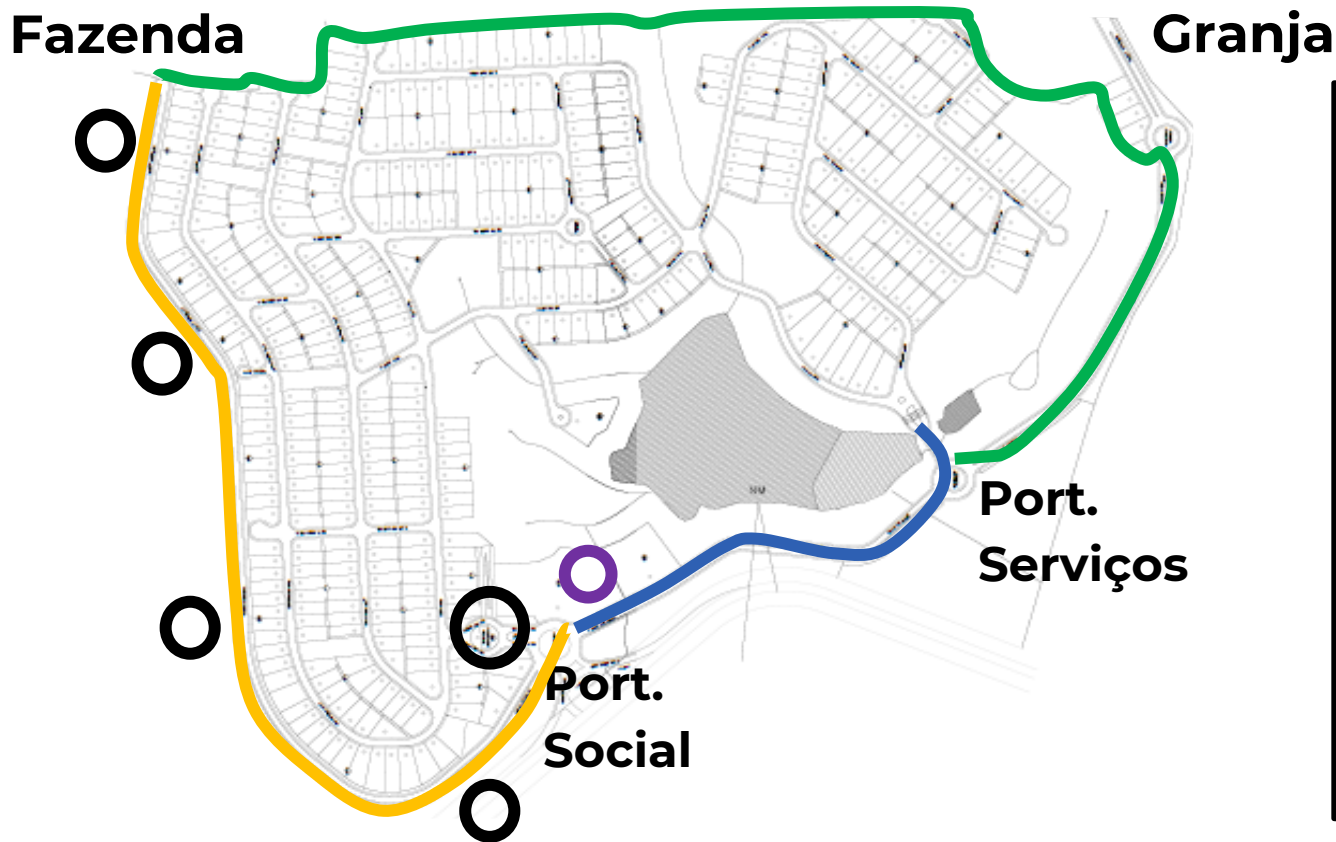
Volume anual estimado em **2.340m<sup>3</sup>** de material destinado à compostagem interna.

## Atividades complementares:

Além das atividades rotineiras, a equipe de jardinagem também executou podas de condução, supressão de árvores, podas de proteção perimetral, adubação, revitalização paisagística, reconstrução de canteiros, plantio de árvores e gramados, além de prestar apoio direto às equipes de segurança e manutenção.

# Melhorias Operacionais – Segurança

## Monitoramento Perimetral

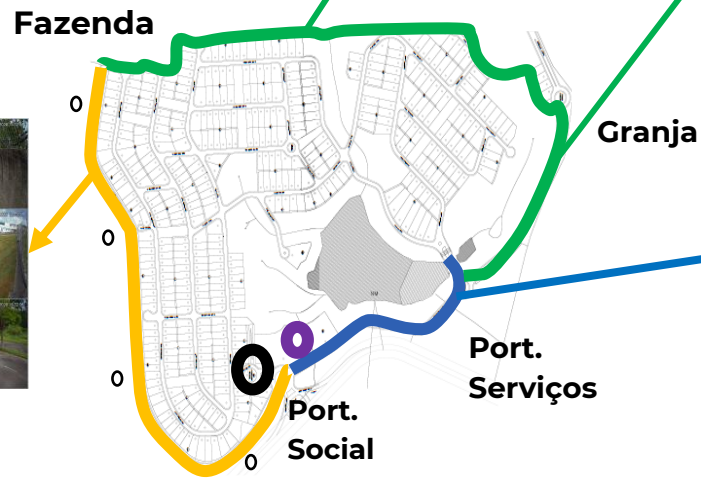
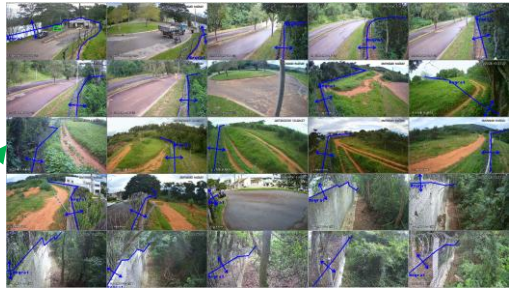


### Legenda

-  Fase 1 – (Portarias e Lazer)  
30 câmeras
-  Fase 2 – (Perímetro mata)  
60 câmeras
-  Fase 3.1 – (Perímetro Appia)  
34 câmeras
-  Fase 3.2 – (Perímetro Portarias)  
17 câmeras
-  Fase 4 – (Centro Segurança)  
Blindagem  
Monitoramento  
Muros - Appia

# Melhorias Operacionais – Segurança

## Monitoramento Perimetral



# Melhorias Operacionais – Segurança

## Monitoramento Perimetral

Continuidade do projeto de segurança conforme plano de diretor “Marcy” aprovado em (AGE 25/11/2017 e Atualização AGE – 14/08/2021) e estudo da comissão de segurança.

### Ações realizadas e em andamento:

- Fase 1 – câmeras na área de lazer via rádio. **(concluído)**
- Fase 2 – câmeras entre a divisa com a Granja e a divisa com a Fazenda (trecho de 2km). **(concluído)**
- Fase 3:
  - 3.1 câmeras entre a divisa com a Fazenda e a Portaria Social (trecho de 2km). **(em andamento)**
  - 3.2 câmeras entre a Portaria Social e Serviços (modelo atual - trecho de 660m). **(em andamento)**

### Demais atividades em fase de estudos:

- Fase 4 – centro de monitoramento interno e sala de segurança (servidores, centrais de controle, e tecnologia da amvp), recuperação dos muros – **(fase de estudo e execução)**

# Plano Quinquenal de Investimento

Projetos	2022	2023	Ano 2024	2025	2026
Recuperação das Nascentes		✓			
Reforma e Melhorias no Parquinho Infantil	✓				
Implantação de Energia Fotovoltaica	✓				
Substituição de Muros e Alambrados			✓		
Recuperação de Pavimento			✓		
Recuperação dos Leitos de Córregos e Cursos d'água				✓	Andamento
Quadra de Beach Tennis		✓			
Academia de Ginástica(*)					

(\*) O projeto de academia de ginástica ainda precisa ser definido, avaliado e cotado. As informações sobre a evolução deste projeto serão oportunamente comunicados / publicados pelos canais de costume para acompanhamento / aprovação de todos associados.

**Investimento total previsto para o quinquênio: R\$ 3.163.204,00**

Restam, ainda, duas obras no grupo 'Recuperação dos Leitos de Córregos e Cursos d'Água', referentes às obras das ruas Como e Ferrara.

# Plano Quinquenal – Reforma pontual muros

Trecho córrego



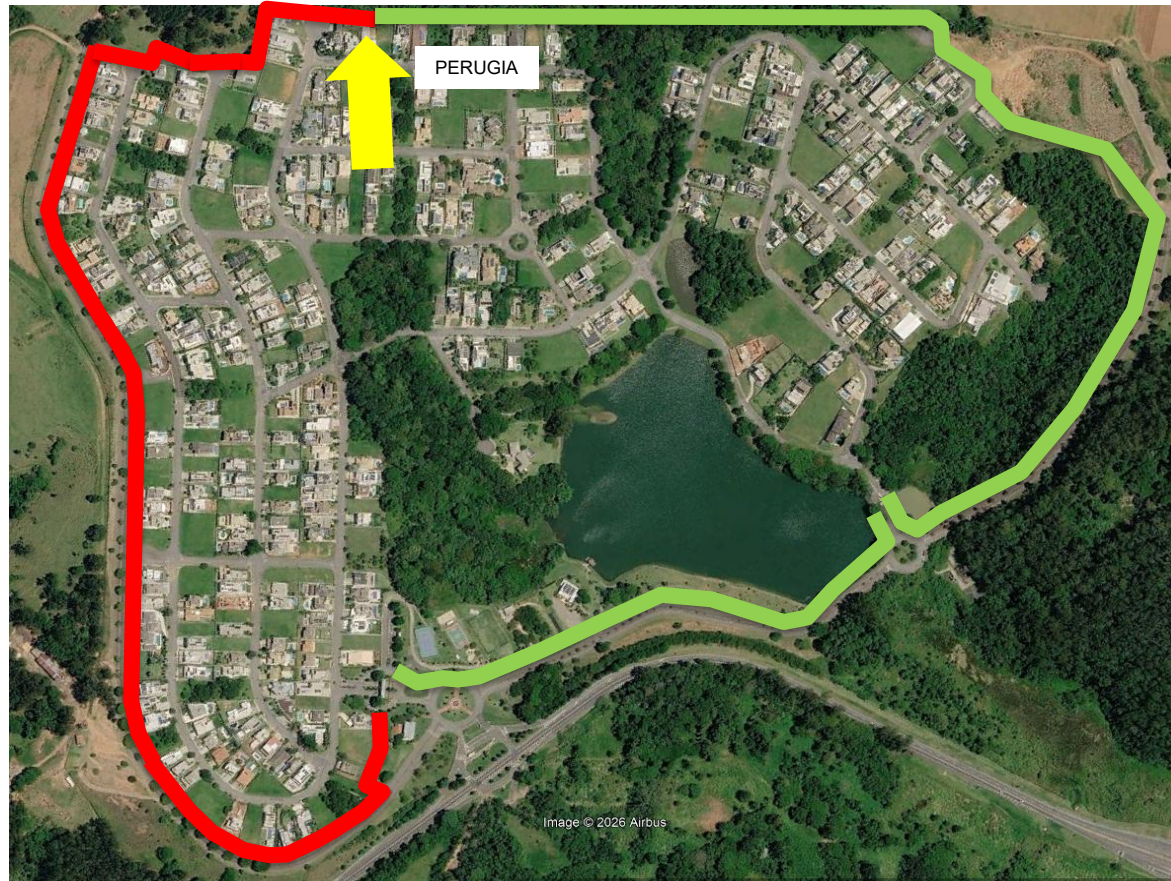
Muro Córrego - Perugia



Muro Perugia - Asti



# Plano Quinquenal de Investimento – Muros

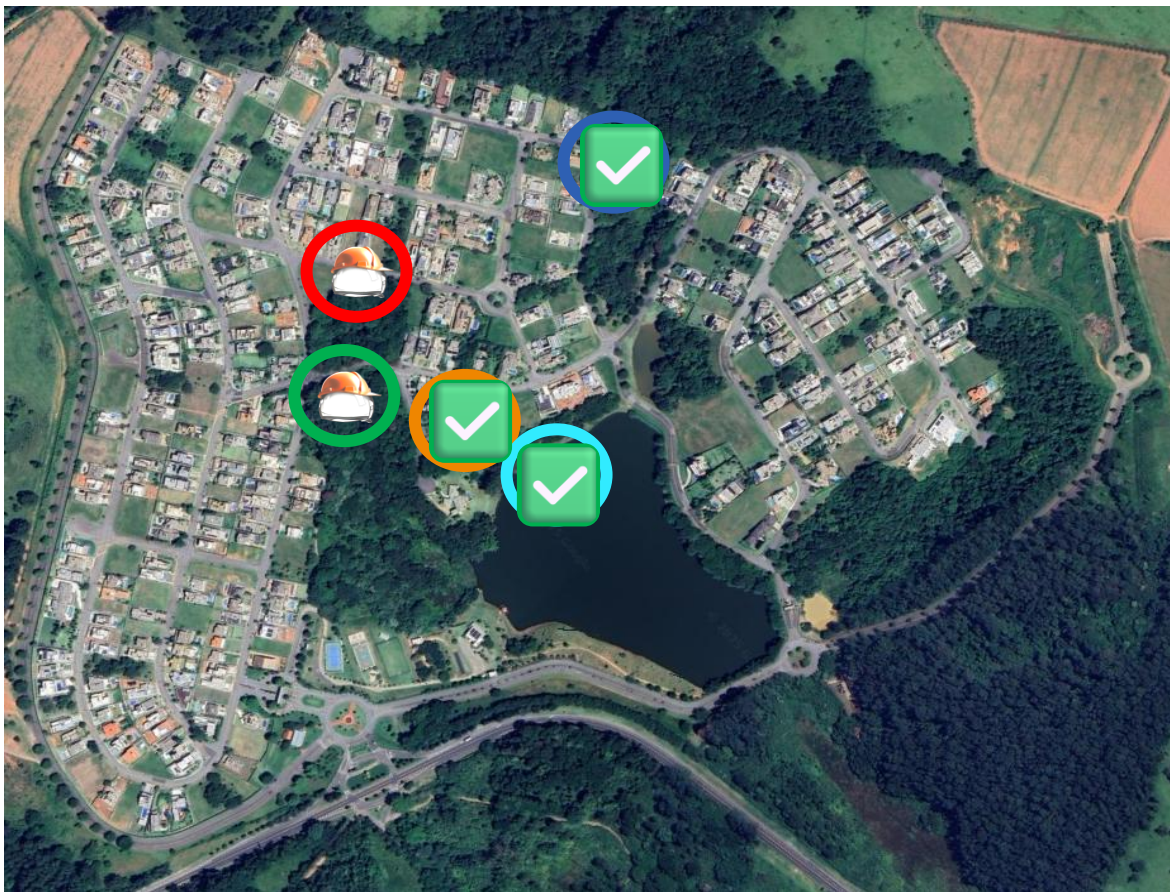


 A Realizar

 Concluído

# Plano Quinquenal – Leitões de córregos

## Plano Ação



Fonte: Google Earth

### Legenda

- **Item 1 – (Perugia)** 
  - Escada Hidráulica;
  - Dissipador de energia;
  - Muro de Contenção erosão;
- **Item 2 – (Ferrara)**
  - Reforma Escada Hidráulica;
  - Dissipador de energia;
  - Muro de Contenção erosão;
- **Item 3 – (Como)**
  - Escada Hidráulica;
  - Dissipador de energia;
  - Muro de Contenção erosão;
- **Item 4 – (Salerno)** 
  - Proteção do Álveo com pedra;
  - argamassada;
- **Item 5 – (Lago Maior)** 
  - Desassoreamento;

# Plano Quinquenal – Leitos de córregos

## Item 1 – Perugia



**Finalizado**

**Escada Hidráulica;**

**Dissipador de energia;**

**Muro de Contenção  
erosão.**

# Plano Quinquenal – Leitões de córregos

## Item 1 – Perugia



**Escada Hidráulica;**

**Dissipador de energia;**

**Muro de Contenção  
erosão.**

# Plano Quinquenal – Leitões de córregos

## Item 2 – Ferrara



**Escada Hidráulica;**

**Dissipador de energia;**

**Muro de Contenção  
erosão.**

**Aguardando SP-AGUAS**

# Plano Quinquenal – Leitões de córregos

## Item 3 – Como



**Escada Hidráulica;**

**Dissipador de energia;**

**Muro de Contenção  
erosão.**

**Aguardando SP-AGUAS**

# Plano Quinquenal – Leitões de córregos

## Item 4 – Salerno



**Proteção do Álveo  
com pedra  
argamassada**

# Plano Quinquenal – Leitos de córregos

## Item 4 – Salerno



**Proteção do Álveo  
com pedra  
argamassada**

# Plano Quinquenal – Leitões de córregos

## Item 5 – Desassoreamento



**Desassoreamento do lago maior**

**Aprox. 2.500m<sup>3</sup> material**

# Plano Quinquenal – Leitões de córregos

## Item 5 – Desassoreamento



**Desassoreamento do lago maior**

**Aprox. 2.500m<sup>3</sup> material**

# Demonstrativo Financeiro - 2025

## Receita - Ordinária

RECEITA - ORDINÁRIA	PREVISTO	REAL	VARIAÇÃO
<b>Receitas Ordinárias</b>	<b>R\$ 4.904.275,80</b>	<b>R\$ 4.968.667,30</b>	<b>R\$ 64.391,50</b>
Taxa associativa atrasadas (Períodos anteriores)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Taxa associativa atrasadas (Meses anteriores)	R\$ 0,00	R\$ 42.278,35	R\$ 42.278,35
Taxa associativa mensal (acordos)	R\$ 0,00	R\$ 59.900,30	R\$ 59.900,30
Taxa associativa mensal	R\$ 4.904.275,80	R\$ 4.866.488,65	<b>-R\$ 37.787,15</b>
Taxa associativa antecipadas	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

# Demonstrativo Financeiro - 2025

## Receita Extraordinária

Receitas Extraordinárias	Previsto	Real	Variação
<b>RECEBIMENTO TOTAL</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 525.590,70</b>	<b>R\$ 525.590,70</b>
Variações Monetárias ativas	R\$ 0,00	R\$ 247.819,10	R\$ 247.819,10
Multa/Juros (Atrasos dentro do mês)	R\$ 0,00	R\$ 43.338,63	R\$ 43.338,63
Multa/Juros (Meses anteriores)	R\$ 0,00	R\$ 13.444,95	R\$ 13.444,95
Multa/Juros (Acordos)	R\$ 0,00	R\$ 16.949,47	R\$ 16.949,47
Locação Salão de Festas	R\$ 0,00	R\$ 33.534,48	R\$ 33.534,48
Limpeza de lotes	R\$ 0,00	R\$ 39.424,22	R\$ 39.424,22
Cartões de acesso	R\$ 0,00	R\$ 260,78	R\$ 260,78
Taxa de aprovação de projeto	R\$ 0,00	R\$ 9.602,99	R\$ 9.602,99
Honorários Advocatícios/Custas	R\$ 0,00	R\$ 13.877,55	R\$ 13.877,55
Custas processuais	R\$ 0,00	R\$ 521,90	R\$ 521,90
Multas por infração	R\$ 0,00	R\$ 18.580,88	R\$ 18.580,88
Diversas (reembolso, indenização seguro etc.)	R\$ 0,00	R\$ 88.235,75	R\$ 88.235,75

# Demonstrativo Financeiro - 2025

## Receita Rateios (investimentos)

Receita de Rateios	Previsto	Real	Varição
<b>RECEBIMENTO TOTAL</b>	<b>R\$ 715.113,60</b>	<b>R\$ 721.401,38</b>	<b>R\$ 6.287,78</b>
Plano quinquenal	R\$ 646.563,60	R\$ 626.049,00	-R\$ 20.514,60
Plano quinquenal atrasados (meses anteriores)	R\$ 0,00	R\$ 5.720,11	R\$ 5.720,11
Plano quinquenal (acordos)	R\$ 0,00	R\$ 8.019,58	R\$ 8.019,58
Plano quinquenal (taxa junho/24)	R\$ 0,00	R\$ 2.908,20	R\$ 2.908,20
Multa/Juros (Atrasos dentro do mês)	R\$ 0,00	R\$ 8.921,34	R\$ 8.921,34
Reconhecimento Facial	R\$ 68.550,00	R\$ 66.075,00	-R\$ 2.475,00
Reconhecimento Facial (meses anteriores)	R\$ 0,00	R\$ 895,06	R\$ 895,06
Reconhecimento Facial (acordos)	R\$ 0,00	R\$ 1.220,17	R\$ 1.220,17
Reconhecimento Facial (taxa junho/24)	R\$ 0,00	R\$ 669,00	R\$ 669,00
Multa/Juros (Atrasos dentro do mês)	R\$ 0,00	R\$ 923,92	R\$ 923,92

# Demonstrativo Financeiro - 2025

## Receita Geral

RECEITA - COMPARATIVO REAL X ORÇADO YTD	Previsto	Real	Varição
<b>RECEBIMENTO TOTAL</b>	<b>R\$ 5.619.389,40</b>	<b>R\$ 6.215.659,38</b>	<b>R\$ 596.269,98</b>
Receitas Ordinárias	R\$ 4.904.275,80	R\$ 4.968.667,30	R\$ 64.391,50
Receitas Extraordinárias (Inadimplência, multa e juros, limpeza lotes, aprovação projetos, salão de festas, eventos).	R\$ 0,00	R\$ 525.590,70	R\$ 525.590,70
Receita Rateios	R\$ 715.113,60	R\$ 721.401,38	R\$ 6.287,78

# Demonstrativo Financeiro - 2025

## Despesa - Ordinária

Despesas - Centro de Custo	Previsto	Real	Varição
<b>TOTAL DE PAGAMENTOS OPERACIONAIS</b>	<b>R\$ 4.904.798,28</b>	<b>R\$ 4.641.619,00</b>	<b>R\$ 263.179,28</b>
Administração	R\$ 1.529.231,47	R\$ 1.491.214,90	R\$ 38.016,57
Segurança	R\$ 2.045.744,36	R\$ 1.896.199,02	R\$ 149.545,34
Jardinagem	R\$ 777.825,03	R\$ 802.011,42	<b>-R\$ 24.186,39</b>
Manutenção	R\$ 312.984,16	R\$ 258.938,11	R\$ 54.046,05
Manejo de capivaras	R\$ 63.310,70	R\$ 34.303,24	R\$ 29.007,46
Instalações / bens móveis / benfeitorias	R\$ 120.000,00	R\$ 104.431,55	R\$ 15.568,45
Comissão eventos	R\$ 55.702,56	R\$ 54.520,76	R\$ 1.181,80

### Varição Negativa



**- R\$ 24.186,39** despesas não controláveis ou não planejadas no período

### Varição Positiva



**+ R\$ 287.365,68** redução de contratos, negociações e melhoria de escopo de trabalho

# Demonstrativo Financeiro - 2025

## Despesa - Extraordinária

Despesas Extraordinárias	Previsto	Real	Varição
<b>Total De Pagamentos Extraordinárias</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 106.222,23</b>	<b>-R\$ 106.222,23</b>
Limpeza de lotes (Compra de máquinas e acessórios para jardinagem)	R\$ 0,00	R\$ 19.860,47	-R\$ 19.860,47
Erro Operacional (Transferência Pizza na Tua Casa)	R\$ 0,00	R\$ 2.786,29	-R\$ 2.786,29
Caixinha dos Colaboradores AMVP – Doações Espontâneas dos associados (Saque Itaú)	R\$ 0,00	R\$ 12.945,00	-R\$ 12.945,00
Honorários Advocatícios/Custas Processuais	R\$ 0,00	R\$ 27.227,19	-R\$ 27.227,19
Fundo de Reserva (Placas fotovoltaicas, Reparo de emergências (chuvas), guia de indenização).	R\$ 0,00	R\$ 43.403,28	-R\$ 43.403,28

### **Limpeza de lotes / Jardinagem – R\$ 19.860,47**

Aquisição de máquinas e acessórios para internalização da jardinagem, anteriormente terceirizada.

### **Erro Operacional – R\$ 2.786,29**

Ocorrência pontual de falha operacional bancária (**Pix estornado**), gerando lançamentos de débito e crédito. Classificação realizada para fins de rastreabilidade e transparência.

### **Caixinha dos Colaboradores – R\$ 12.945,00**

Doações espontâneas dos associados. Valor transitou pela conta da associação apenas para viabilizar saque e repasse. **Não caracteriza despesa.**

### **Honorários Advocatícios / Custas – R\$ 27.227,19**

Valores vinculados à cobrança de inadimplentes. Recebidos dos devedores e integralmente **repassados ao escritório jurídico**, variando conforme a inadimplência.

### **Fundo de Reserva – R\$ 43.403,28**

Utilização devido a emergências.

# Demonstrativo Financeiro - 2025

## Despesa – Rateio (investimentos)

<b>Despesas – Rateio (Investimentos)</b>	<b>R\$ 788.700,19</b>
<b>Quinquenal - Muros e Alambrados</b>	R\$ 164.132,25
<b>Quinquenal - Leitões e Córregos</b>	R\$ 155.413,33
<b>Quinquenal - Recuperação das Nascentes</b>	R\$ 636,00
IR QUINQUENAL (Resgates)	R\$ 479,19
<b>Rua Trieste</b>	R\$ 3.960,00
<b>Reconhecimento Facial</b>	R\$ 129.573,04
IR REC. FACIAL (Resgates)	R\$ 331,96
<b>Projeto Luminotécnico</b>	R\$ 35.822,11
IR LUMINOTÉCNICO (Resgates)	R\$ 13,48
<b>Projeto de Segurança (Fase 2)</b>	R\$ 269.087,94
<b>Projeto de Segurança (Fase 3)</b>	R\$ 28.159,43
IR PROJETO DE SEGURANÇA (Resgates)	R\$ 1.091,46

# Demonstrativo Financeiro - 2025

## Despesa Geral

DESPESAS - COMPARATIVO REAL X ORÇADO YTD	Previsto	Real	Varição
<b>DESPESAS TOTAIS</b>	R\$ 5.537.213,88	R\$ 5.536.541,42	R\$ 672,46
Despesas Ordinárias	R\$ 4.904.798,28	R\$ 4.641.619,00	R\$ 263.179,28
Despesas Extraordinárias (Compra máquinas, Erro operacional, Caixinha – transferências, Honorário ADV).	R\$ 0,00	R\$ 106.222,23	-R\$ 106.222,23
Despesa Rateio (investimentos)	R\$ 632.415,60	R\$ 788.700,19	-R\$ 156.284,59

# Demonstrativo Financeiro - 2025

## Inadimplência

Inadimplência	Previsto	Real	Percentual
INADIMPLÊNCIA (Período - 2025)	R\$ 00,00	R\$ 77.384,84	<b>1,56%</b>
INADIMPLÊNCIA (Acumulado até 31/12/2025)	R\$ 00,00	R\$ 124.537,81	<b>2,506%</b>

Em abril/2026, houve leilão de um imóvel correspondente a cerca de **49,97%** da inadimplência que deverá retornar ao caixa da AMVP.

# Demonstrativo Financeiro

## Posição dezembro 2025

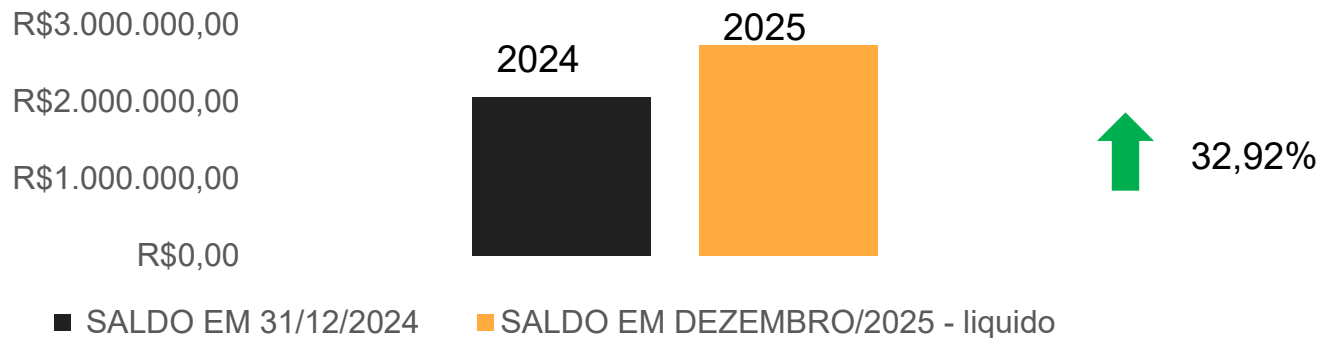
<b>Investimentos</b>	<b>R\$ 2.493.740,38</b>
Projeto de Segurança (FASE 3)	R\$ 152.888,82
Projeto de Segurança (FASE 4)	R\$ 246.000,00
Quinquenal	R\$ 1.514.499,35
Rua Trieste	R\$ 367.398,66
Reconhecimento Facial	R\$ 4.083,59
Luminotécnico	R\$ 3.106,78
Contingenciamento 13º salário	R\$ 0,00
Saldo da Operação	R\$ 205.763,18

<b>Contingenciamentos</b>	<b>R\$ 247.999,73</b>
Fundo processos trabalhistas – COLT, ORMAFE, CARRANTOS	R\$ 9.539,80
Fundo de Reserva	R\$ 238.459,93

# Demonstrativo Financeiro

## 2025

RESUMO	
SALDO EM <b>31/12/2024</b> (liquido)	R\$ 2.062.622,15
RECEBIMENTOS TOTAIS INCLUI INVESTIMENTOS	R\$ 6.215.659,38
PAGAMENTOS TOTAIS INCLUI INVESTIMENTOS	R\$ 5.536.541,42
SALDO FINAL EM <b>31/12/2025</b> (liquido)	R\$ 2.741.740,11



# Parecer do Conselho Fiscal

## 2025

# Parecer da Auditoria Fiscal

## 2025



### Conclusão do Auditor

Com base nos procedimentos realizados e nas evidências obtidas, é possível assegurar que a prestação de contas de janeiro/25 a dezembro/25 da Associação dos Moradores do Villaggio Paradiso está adequada em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, recomendamos a aprovação.

São Paulo, 10 de abril de 2026

ASSINADO ELETRONICAMENTE

---

Marcos Braga Martins de Souza  
Contador / CRC 1SP199975/O-0  
Auditor / CNAI 5816  
MB7 Auditoria e Perícias  
CRC 2SP039098

# Votação Aprovação das Contas do Exercício 2025

# Previsão orçamentária – Centro de Custo

Comparativo (Maio/2025 a Abril/2026 x Maio/2026 a Abril/2027)

CENTROS DE CUSTO	PERÍODO ANTERIOR	PERÍODO ATUAL	VARIAÇÃO
ADMINISTRAÇÃO	R\$ 1.578.812,40	R\$ 1.730.432,55	<b>9,60%</b>
SEGURANÇA	R\$ 2.006.810,68	R\$ 1.965.410,93	<b>-2,06%</b>
JARDINAGEM <sup>1</sup>	R\$ 824.374,65	R\$ 993.797,98	<b>20,55%</b>
MANUTENÇÃO <sup>2</sup>	R\$ 291.185,40	R\$ 348.269,54	<b>19,60%</b>
MANEJO CAPIVARAS	R\$ 70.784,19	R\$ 19.000,36	<b>-73,16%</b>
INSTALAÇÕES BENS MÓVEIS E BENFEITORIAS <sup>3</sup>	R\$ 120.000,00	R\$ 174.499,96	<b>45,42%</b>
COMISSÃO DE EVENTOS	R\$ 62.000,00	R\$ 50.700,00	<b>-18,23%</b>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>R\$ 4.953.967,32</b>	<b>R\$ 5.282.111,31</b>	<b>6,62%</b>

1- Aumento escopo, melhorias previstas para canteiros e paisagismo, obrigações trabalhistas.

2- Aumento escopo, obrigações trabalhistas.

3- Inclui reforma das quadras, inserção de peixes no lago e atividades da manutenção

## CÁLCULO TAXA – PREVISÃO ORÇAMENTO - 2026

RESUMO CÁLCULO TAXA	
TOTAL PREVISTO DE DESPESAS ANUAL 2025	R\$ 4.953.948,18
TOTAL PREVISTO DE DESPESAS ANUAL 2026	R\$ 5.282.111,31
Reajuste Total (considerando melhorias de escopo)	6,624 % (R\$ 328.163,13)
Inflação Acumulada no Período (IBGE e BC)	4,26%
Associados pagantes	443
Valor Taxa Associativa - 2026	R\$ 993,63

(Considerando 443 pagantes, 10 inadimplentes e 4 isenções por mês)

- Composição da Taxa **Mensal anterior**: R\$ 931,90 (Tx Assoc.) + R\$ 25,00 (Facial) + R\$ 117,90 (Quinquenal) = **R\$ 1.074,80**
- Composição da Taxa **Mensal Proposta (Maio/26)**: R\$ 993,63 (Tx Assoc.) + R\$ 117,90 (Quinquenal) = **R\$ 1.111,53**
- Composição da Taxa **Mensal Proposta (Junho/26 a Abril/2027)**: R\$ 993,63 (Tx Assoc.) = **R\$ 993,63\***

(\*) Desconsidera-se eventuais novos rateios.

# **Votação Aprovação do Orçamento do Exercício (Maio/2026 a Abril 2027)**

# Taxa de roçagem dos lotes privados vagos

## Histórico:

- Associação assumiu a roçagem para garantir o bom aspecto visual e de segurança dos associados, padronizando a manutenção e evitando conflitos.
- De acordo com Estatuto Social, a roçada é obrigatória 6x ao ano.
- Último reajuste da taxa de limpeza foi em 2018 (R\$ 0,04/m<sup>2</sup>/bimestre ~> **R\$ 0,07/m<sup>2</sup>/bimestre**).
- **AGO 04/2025** – Indicação do **conselho fiscal** para aumento, devido **defasagem** do valor praticado.

## Cenário Atual:

- **Estima-se um custo da roçada dos lotes privados vagos em ~ R\$ 0,31/mês**
- Receita mensal: ~ R\$ 3.200,00 (~ **11%** do custo)

## Custo Mercado:

- Estima-se custo com empresa terceira ou jardineiro no valor de R\$ 300,00 para manutenção de um lote padrão com 660,00 m<sup>2</sup>

# Taxa de roçagem dos lotes livres

## Proposta de Atualização, Impacto e Destinação

### Proposta de atualização:

- **Proposta:** reajuste da taxa para **R\$ 0,13/m<sup>2</sup>/bimestre**. (atualização pela inflação do período).
- **A partir do próximo período de orçamento, reajuste anual** nos mesmos índices da taxa associativa.

### Destinação:

- Composição de receita para custeio de máquinas e equipamentos de manutenção e jardinagem;
- **Participação** na composição orçamentária, com **efeito redutor** no próximo cálculo da taxa associativa.

# Votação Proposta Reajuste da Taxa Roçagem

# INVESTIMENTOS REALIZADOS e PREVISÕES – 2022/2027

Investimento	Ano				
	2022	2023	2024	2025	2026
Recuperação das Nascentes	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 919,50	
Reforma e Melhorias no Parquinho Infantil	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Implantação de Energia Fotovoltaica	R\$ 121.500,00	R\$ 40.500,00	R\$ 40.500,00	R\$ -	R\$ -
Substituição de Muros e Alambrados	R\$ -	R\$ 35.683,93	R\$ 216.947,13	R\$ 164.132,25	R\$ 51.340,91
Recuperação de Pavimento	R\$ -	R\$ 466.771,96	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Recuperação dos Leitões de Córregos e Cursos d'água	R\$ -	R\$ -	R\$ 25.640,00	R\$ 156.049,33	R\$ 1.151.335,00
Quadra de Beach Tennis	R\$ -	R\$ -	R\$ 65.000,00	R\$ -	R\$ -
Academia de Ginástica(*)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
<b>Total/ano</b>	<b>R\$ 156.500,00</b>	<b>R\$ 577.955,89</b>	<b>R\$ 348.087,13</b>	<b>R\$ 321.101,08</b>	<b>R\$ 1.202.675,91</b>

(\*) O investimento da Academia de Ginástica será reavaliado considerando os estudos sobre os terrenos externos da Associação.

<b>Custo Total (DEZ25)</b>	<b>R\$ 1.403.644,10</b>
<b>Total Caixa (DEZ25)</b>	<b>R\$ 1.514.499,35</b>
<b>Previsão Execução Projetos</b>	<b>R\$ 1.202.675,91</b>
<b>Previsão Receita</b>	<b>R\$ 263.506,50</b>
<b>Resultado Previsto</b>	<b>R\$ 575.329,94</b>

## PROPOSTA - QUINQUENAL – 2022/2027

---

A eficiência nas contratações e na execução das obras do plano quinquenal, somada à gestão financeira dos investimentos, possibilitou uma projeção favorável e suficiente para a conclusão das intervenções previstas, mesmo considerando a existência de dois projetos ainda a serem executados (**a escada hidráulica com dissipador de energia e os muros de arrimo nos córregos das ruas Ferrara e Como**).

Diante desse cenário, com base na projeção financeira do plano quinquenal, submetem-se à aprovação os seguintes pontos:

- Encerramento da contribuição extraordinária do plano quinquenal a partir de junho de 2026.
- Destinação da verba remanescente do plano quinquenal para a execução das obras vinculadas à Comissão de Infraestrutura, condicionada à conclusão integral do plano.

# Votação Proposta Plano Quinquenal

AGO 30.04.2026  
APRESENTAÇÃO

OPÇÕES PROJETOS  
CORREÇÕES e MELHORIAS

Na AGO / 2025 foi criada a Comissão de Obras e Melhorias

## OBJETIVOS:

- atividades junto ao ADM e engenharia
- adequações ref legislação trabalhista
  - redução de tráfego interno
  - agilizar acesso veicular
- melhorias no setor de segurança
- oportunidade para a academia

- Estudamos vários cenários possíveis.

- Efetuamos estudos de legislação quanto local da manutenção; uso de áreas e interferências, impedimentos legais e estruturais etc.

- apresentamos ideias e estudos aos moradores em reunião dia 20/09/25 e também no dia 19/11/25, sendo que nesta última a comissão aceitou a colaboração de moradores para estudos de novos cenários.

- resultado: 2 (dois) projetos

- Em pauta sobre posicionamento da manutenção

# MANUTENÇÃO PORT SERVIÇOS



**PALESTRA SOBRE LEGISLAÇÃO e POSSÍVEIS ENTRAVES SOBRE USO DA ÁREA / PRAZOS**

# MANUTENÇÃO TRANSITÓRIA



COMENTÁRIOS SOBRE MANUTENÇÃO NO LOTE 1 OU 3 UTILIZANDO CONTAINER E CERCADA, ATÉ TRÂMITES DOCUMENTAIS NA PREFEITURA, TRANSFERINDO PARA PORTARIA DE SERVIÇOS

# AGO 30.04.2026

# APRESENTAÇÃO

PROJETO 1

PROJETO 2

PROJETO 1  
PROJETO 2

AMBOS IDÊNTICOS NOS ITENS  
A SEGUIR

# INTEGRAR LOTES 1, 2 e 3



# AJUSTAR FECHAMENTOS



# INTEGRAR COM ÁREA VERDE



# CRIAR ESTACIONAMENTO



# CRIAR 3ª VIA DE ACESSO



# ANTIGA MANUT AJUSTADA



**2 VESTIÁRIOS**  
**BRINQUEDOTECA**  
**SALÃO DE JOGOS**  
**CONVIVÊNCIA**

**BRINQUEDOTECA 50 m2**  
**JOGOS E CONVIVENCIA, ABERTA, 70 m2**  
**VESTIÁRIOS 52 m2**

# AGORA, APRESENTAÇÃO DO PROJETO 1

# PROJETO 1 – ADM no SHOWROOM



# PROJETO 1 – ACADEMIA JUNTO À ÁREA DE JOGOS E CONVIVÊNCIA, AO LADO ONDE ATUAL MANUTENÇÃO



COMENTÁRIOS SOBRE VANTAGENS E DESVANTAGENS

# AGORA, APRESENTAÇÃO DO PROJETO 2

# PROJETO 2 – ACAD SHOWROOM + ADM



**COMENTÁRIOS SOBRE VANTAGENS E DESVANTAGENS**

A VOTAÇÃO CONTEMPLA A  
ESCOLHA DO PROJETO 1 OU 2  
OU NENHUM

## Investimento – Projeto 1

 Investimento Total

 R\$ 3.537.773,26

 Prazo previsto para execução

 24 meses

 Principais frentes

Centro operacional

Administração (stand)

Segurança

Lazer e academia

Fotovoltaico

 Rateio

40 meses: R\$ 197,86

## Investimento – Projeto 2

 Investimento Total

 R\$ 3.638.100,64

 Prazo previsto para execução

 24 meses

 Principais frentes

Centro operacional

Administração (nova edificação)

Segurança

Lazer e academia

Fotovoltaico

 Rateio

40 meses: R\$ 203,47

# Votação Proposta Comissão de Melhorias

# Assuntos de Interesse Geral

2025

## Maneio capivaras



### Atualmente:

11 animais já passaram por cirurgias.

Censo atual, indica 6 animais no residencial, sendo 2 já castrados e nenhum nascimento (Processo de monitoramento e captura).

# Assuntos de Interesse Geral

2026

Rua Trieste

## OBRAS FINALIZADAS – fase de monitoramento

Cotação inicial para obra: R\$ 1.801.850,04 – base set/21

Receita com a venda dos lotes internos: R\$ 591.040,34 - base ago/22

Valor total projeto pelo método construtivo escolhido: R\$ 396.276,58 – base jul/24

Valor contingenciado: R\$ 367.398,66 – base dez/25

**Aguardando formalização técnica para finalização**

