

# Vale dos Cristais Nascentes

## Um acordo para entrar na história

Nem sempre é fácil perceber que um fato terá grandes repercussões no futuro no exato momento em que ele está sendo escrito. Em alguns casos, porém, não precisa ter ‘bola de cristal’ para compreender que determinado acontecimento vai, literalmente, “entrar para a história”. Na breve trajetória do Vale dos Cristais – Nascentes, um desses momentos já reservou sua página no livro das lembranças: o acordo firmado no dia 7 de maio entre a Associação e a Odebrecht, com participação da AngloGold.

Desde que foi eleita, em 30 de junho de 2008, a Diretoria mantém contato permanente com os Empreendedores do Vale dos Cristais na busca de uma solução

para a área de lazer e de melhorias e reparos na infraestrutura do Nascentes.

No dia 15 de julho de 2008, cumprindo o determinado em Assembleia Geral Extraordinária, todas as reivindicações foram formalizadas em documento que foi entregue à Odebrecht. Apesar de se mostrarem receptivos, a resposta inicialmente encaminhada por eles não agradou. “Os Empreendedores reconheceram parte de suas obrigações e algumas promessas feitas anteriormente, como a construção de uma área de lazer no Vale dos Cristais. Entretanto, em alguns pontos, alegaram que o contrato não estabelecia prazo. Ou seja, eles construiriam a área de lazer somente

quando lhes fosse conveniente”, explica Walmir Braga, Diretor-Presidente da Associação.

Diante do impasse, restavam duas saídas: entrar na justiça ou tentar a negociação. “Se optássemos pelo caminho judicial, além dos gastos com a ação e com honorários de advogados e peritos, a definição certamente se arrastaria por anos. Optamos pela busca do entendimento, no qual as partes fazem concessões recíprocas. Um bom acordo é aquele que é possível”, afirma o Diretor da Associação João Luiz Avelar.

Nesta edição especial do Informativo, você poderá conferir os principais pontos da negociação e do acordo assinado, que garantiu aos Associados uma solução para a área de lazer, para diversas outras questões pendentes e o estabelecimento de condições de cogestão da Associação Geral. Uma grande vitória que contou com a contribuição de todos os Associados, por meio de ações diretas e, principalmente, apoiando o trabalho da Diretoria.



Liliane Silva

Da esq. p/ a dir: João Luiz Avelar, Walmir Braga, Dalmo Figueiredo (Vale dos Cristais – Nascentes), Cláudio Luiz Zafiro e Gustavo Alves (Odebrecht)

# Área de lazer e convivência vai virar realidade

Proposta de 'clube' é descartada e desejo dos Associados prevalece



Imagem meramente ilustrativa

A área de lazer contará com:

- ✓ pista de caminhada;
- ✓ pista de corrida;
- ✓ quatro quadras de tênis (saibro);
- ✓ uma quadra de futebol soçaite;
- ✓ quadra poliesportiva;
- ✓ academia de ginástica;
- ✓ sauna e área de SPA;
- ✓ playground infantil;
- ✓ área coberta para descanso;

área total: 100 mil m<sup>2</sup> ;  
área edificada: 60 mil m<sup>2</sup>.

Para preservar o clima de tranquilidade que marca o Vale dos Cristais – Nascentes, os Associados sempre defenderam que a área de lazer e convivência, prometida pelos Empreendedores, fosse voltada para a prática de esportes e descanso. Entretanto, a proposta original previa a construção de um 'clube'. Além disso, embora reconhecessem a obrigação de viabilizar as obras, os Empreendedores recusavam-se, inicialmente, a estabelecer um prazo para sua execução.

Durante a negociação, a Diretoria não abriu mão da proposta aprovada na AGE de 30.06.2008 (veja na linha do tempo), o que acabou prevalecendo. "Ficou acertado, no acordo, que não serão construídas sede

social, churrasqueiras e piscina. Com isso, não teremos inconvenientes com festas nem com a manutenção e os riscos de uma grande piscina", destaca o Diretor da Associação Dalmo Figueiredo.

## Responsabilidades

Caberá aos Empreendedores: (1) a concessão do terreno destinado à área de lazer e convivência (uma área de 100 mil m<sup>2</sup> estimados); (2) o projeto e a execução de terraplanagem do terreno; (3) a contratação e os custos do projeto arquitetônico; (4) o acompanhamento da aprovação do projeto junto à Prefeitura de Nova Lima; (5) a supervisão das obras; e

(6) e a proteção do solo para evitar que a terraplanagem sofra erosões com o tempo, permitindo a construção paulatina da área de lazer. Em contrapartida, os custos de construção e compras de equipamentos serão bancados pela Associação.

Conforme proposta aprovada na Assembleia de 31 de março, a verba necessária para construção da área de lazer será constituída a partir de quatro fontes: os valores ressarcidos pela Odebrecht; a venda do lote doado à Associação (veja na pág. 3); a conta de investimentos; e uma contribuição específica a ser desembolsada pelos Associados. O valor dessa contribuição será analisado e fixado em Assembleia após definição do orçamento.

## Voto, vez e voz

O empreendimento imobiliário Vale dos Cristais é subdividido em 14 outros empreendimentos, dentre os quais o Nascentes. Toda essa estrutura é administrada por uma Associação Geral, cuja Diretoria é composta por membros indicados pelos Empreendedores e com poder de veto sobre as decisões tomadas pelas demais associações do Vale dos Cristais.

Com a assinatura do acordo entre a Associação do Vale dos Cristais – Nascentes e os Empreendedores, a estrutura política dessa Associação Geral será alterada. Será instituído um sistema de cogestão, garantindo ao Nascentes e a cada um dos demais empreendimentos (prédios) a indicação de um

membro para a Diretoria, que será colegiada.

Mesmo antes da definição dos novos membros, uma decisão importante já foi tomada e beneficiará diretamente os Associados do Vale dos Cristais – Nascentes: a Odebrecht comprometeu-se a custear a manutenção das áreas comuns do Vale dos Cristais referentes aos empreendimentos que ainda estão em fase de construção. Até então, esse valor era repassado à conta da Associação Geral. Como boa parte dos empreendimentos ainda não foi entregue, na prática cabia ao Vale dos Cristais – Nascentes arcar com o pagamento quase integral desses serviços.

## O histórico da negociação\*

**30.06.08**

Assembleia Geral Extraordinária da Associação do Vale dos Cristais – Nascentes. Nela foram definidos os principais pontos a serem reivindicados aos Empreendedores.

**14.07.08**

Aprovação da carta de reivindicações em reunião da Diretoria da Associação.

**15.07.08**

Formalização dos pleitos aos Empreendedores, com entrega da carta de reivindicações.

**31.07.08**

Primeira reunião entre diretores da Associação e representantes da Odebrecht.



*Este acordo representa o término de um grande trabalho de negociação entre o departamento jurídico da empresa e a direção da Associação do Nascentes. Ele demonstra nosso respeito e preocupação constantes com os nossos clientes. Esperamos atender aos itens do acordo no menor prazo possível.*

**Cláudio Luiz Zafiro**

Diretor da Odebrecht Empreendimentos Imobiliários

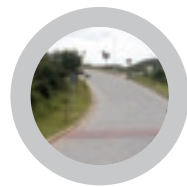
## Vitória do entendimento

Além da área de lazer e convivência, o acordo com os Empreendedores garantiu várias outras conquistas à Associação. Confira:



### Portaria Remota

A área onde foi instalada a Portaria Remota foi cedida em comodato pelos Empreendedores logo no início das negociações. No acordo final, eles se comprometeram a fazer melhorias no acesso e na infraestrutura do local, com sinalização indicativa, melhorias na guarita (proteção contra chuva), reforma do piso de tráfego interno e adoção de medidas para contenção das encostas junto ao ribeirão dos Cristais. Além disso, a Associação também receberá R\$ 6.400 como ressarcimento de parte dos gastos de construção da guarita.



### Trânsito interno

A Associação conseguiu junto à Odebrecht a pintura das faixas de rolamento nas vias internas, com estudos que tentarão viabilizar a divisão em três pistas (mão, contramão e estacionamento) em alguns trechos e em duas pistas nos demais trechos da rua Mares de Montanha. A via de acesso ao residencial, entre a Av. Constelações e a Portaria Principal, será alargada em um metro. A Associação ainda será ressarcida em cerca de R\$ 14 mil gastos para implantar a sinalização de trânsito – placas de limite de velocidade e alertas de ruas íngremes.

### Cerca viva

A Odebrecht se responsabilizou pelo replantio da cerca viva em todo o perímetro do Residencial, já que o plantio original não “vingou”. Essa questão, porém, ainda está sendo analisada pela Diretoria da Associação, já que a cerca viva poderá ser incompatível com a instalação do sistema de monitoramento eletrônico, que está em fase de conclusão. Caso essa alternativa não se mostre viável, já foi estabelecido o pagamento à Associação do valor equivalente à parte da cerca que não for instalada.



### Doação de lote

A Associação receberá da Odebrecht a doação de um lote dentro do residencial, avaliado em R\$ 250 mil. Esse lote será vendido e o dinheiro, utilizado no custeio da construção da área de lazer e convivência.



### Prédio-sede

Serão feitos reparos no prédio-sede da Associação, com a conclusão da instalação do sistema de proteção contra descargas atmosféricas e a adoção de medidas de proteção contra infiltrações.



### Comunicação

A Odebrecht comprometeu-se a trabalhar de forma preventiva em serviços de manutenção e garantia. Para agilizar o atendimento a reclamações, foi estabelecido um canal direto de comunicação entre a Associação e a construtora.



**13.11.08**

Segunda reunião. Presença de representantes da Associação, da Construtora Odebrecht e da Odebrecht Empreendimentos Imobiliários.

**05.12.08**

Novo encontro. Avanços na negociação da área de lazer e convivência, com discussões sobre alternativas para a execução da obra.

**16.03.09**

Reunião dos diretores da Associação com os novos dirigentes da Odebrecht em Minas Gerais.

**24.03.09**

Teleconferência para ajustes e últimas negociações.

**31.03.09**

Fechamento da proposta.

\*Além de todas as reuniões realizadas, houve uma constante troca de e-mails e telefonemas entre a Diretoria da Associação e os Empreendedores durante os oito meses de negociação.





Parte dos integrantes do grupo de trabalho: Cláudio Luiz Zafiro (Odebrecht), João Luiz Avelar (Vale dos Cristais - Nascentes), Débora Louise Guy (AngloGold) e Walmir Braga (Vale dos Cristais - Nascentes)

## Para não deixar a peteca cair

Com o objetivo de garantir a concretização do Acordo, principalmente no que se refere à área de lazer, foi criado um grupo de trabalho composto de seis integrantes: dois representantes da Associação do Vale dos Cristais - Nascentes, dois da Odebrecht e outros dois da Mineração Morro Velho (AngloGold).

“A AGE de 30 de junho autorizou que as questões sobre o projeto, preços, prazos, materiais e demais decisões operacionais relacionadas à construção da área de lazer e convivência sejam conduzidas por esse grupo”, esclarece Walmir Braga. Durante as reuniões, o grupo de trabalho definirá condições e critérios que permitirão aos proprietários de imóveis de outros empreendimentos do Residencial do Vale dos Cristais frequentarem as instalações da área de lazer.

“A primeira reunião foi realizada no dia 22 de maio, e os passos iniciais desta etapa final de negociação apontam pelo interesse coletivo na concretização de todos os pontos do acordo”, salienta Walmir Braga.

“À medida que os trabalhos forem caminhando, os Associados serão informados e poderão contribuir com suas sugestões”, afirma o Diretor-Presidente.

O andamento dos trabalhos podem ser acompanhados pelas atas da Diretoria e notícias no site da Associação. Este também será o principal canal para sugestões dos Associados.

### Expediente

Veículo oficial de divulgação da Associação Unifamiliar do Vale dos Cristais - Nascentes . Tel: (31) 3547-8500  
 Diretor-Presidente: Walmir de Castro Braga. Diretores Vice-Presidentes: Dalmo Lucio Mendes Figueiredo; João Luiz Avelar; Ricardo Kertzman Misionschnik; José Aloysio da Costa Val Filho; Alexandre Garcia; Zeuslene de Campos Correa; Lúcio de Araújo R. da Gama Filho; Cristiano Andrade Ribeiro e Roberto P. Manata | Endereço: Rodovia MG 030, Km 12, Vale dos Cristais, Nova Lima - MG, CEP 34.000-000 | E-mail: diretoria@valedoscristaisnascentes.com.br | Produção editorial: BH Press Comunicação | Reportagem e Redação: Vitor Moreira (14055/MG) | Jornalista responsável: Dulcemar da Costa (MTb 5068) | Projeto gráfico e edição gráfica: AVI Design | CTP e Impressão: Pampulha Editora | Tiragem: 1.000 exemplares



## Com a palavra, o Diretor-Presidente

Walmir Braga explica por que o acordo teve aprovação maciça da Assembleia e os benefícios da área de lazer e convivência para os Associados.

### O acordo foi aprovado quase por unanimidade pelos Associados. Qual a razão?

Os Associados entenderam que conseguimos o máximo possível via negociação, principalmente no tocante à área de lazer. A nossa outra opção seria a judicial. Apesar do baixo risco de uma decisão desfavorável, teríamos o inconveniente da demora e dos custos para o reconhecimento judicial. Essa solução poderia demorar mais de dez anos.

### Essa área de lazer valorizará os lotes do Nascentes? Quais serão os custos para os Associados?

Temos certeza que sim. Os custos estimados não devem ser significativos, já que os equipamentos que serão construídos não são de grande complexidade. Nossa expectativa é que a contribuição de cada Associado fique entre 3 e 4 mil reais. Esse valor, que representa o equivalente ao IPTU de um ano, poderá ser dividido em várias parcelas mensais. Completaremos o Nascentes com um investimento de baixo custo unitário, mas de grande repercussão financeira e em qualidade de vida. Os equipamentos previstos são de manutenção econômica e não deverão afetar de forma significativa a taxa mensal, mesmo porque outras fontes de recursos estão sendo identificadas.

### Por que a Associação optou por não pleitear uma sede social, uma piscina ou uma churrasqueira ?

Essa foi uma decisão tomada em Assembleia. Uma sede sempre gera a possibilidade de festas à noite, com música alta e muitos convidados. Uma área de churrasqueira também teria, no fim, utilização semelhante. A piscina, por sua vez, representaria um alto custo de construção, uma vez que, para atender à demanda de uma Associação

como a nossa, ela não poderia ser pequena. E isso também acarretaria custos elevados de manutenção e riscos de segurança.

### Quem terá direito de acesso à área de lazer?

Todos os associados terão direito de utilizá-la. Como forma de viabilizar os custos de construção e manutenção e para atender aos Empreendedores, proprietários de outros empreendimentos do Vale dos Cristais também poderão fazer uso dos equipamentos. Entretanto, será instituída uma taxa específica para esse fim.

### Qual o prazo para que o acordo saia do papel? Existe o risco de que os últimos ajustes não sejam concluídos?

Enquanto o Grupo de Trabalho não ajustar todas as condições e detalhes, bem como a Assembleia definir o valor a ser complementado por cada Associado, não teremos a solução definitiva. Mas não quero pensar nessa hipótese. Se conseguimos chegar até aqui com o apoio quase unânime dos Associados, devemos ser competentes para conseguir fechar todos os ajustes. A nossa intenção é que isso tudo seja concluído até setembro, para que as obras possam começar já em 2010.

### O que foi dado em contrapartida?

A Associação, autorizada pela Assembleia, deu quitação aos Empreendedores das contas até 2007. Porém, ficou ressalvada a responsabilidade no que concerne a direitos de garantia e manutenção, ou mesmo da edificação da área de lazer, se não chegarmos a um acordo final. A quitação também não impede que a Associação possa requerer medidas para apurar eventuais defeitos construtivos e a sua correção. A íntegra do Acordo está disponível no site do Vale dos Cristais - Nascentes.