

Nome condomínio: **CONDOMINIO RESIDENCIAL JARDINS DOS JATOBÁS.**

Nome do presidente da Assembleia: **José Carlos Silva de Andrade, II – 21.**

Nome do secretário da Assembleia: **Michelle Moura Marques de Resende Ferro Costa, B 22.**

Data da Assembleia: **04/07/2015**

Hora de início: **9h38.**

Hora Término: **12h26.**

PAUTA

Antes do início da Assembleia o síndico Sr. Alcides informou que a mesma seria filmada e gravada.

Iniciou a Assembleia às 9h38 com a palavra o síndico Sr. Alcides respondendo os questionamentos do parecer da conselheira. O síndico informou que de outubro de 2014 a dezembro de 2014 não havia conselho efetivo. Mostrou a planilha da AGO, mostrando valores aprovados, falou dos cenários e da votação, informou que caso fosse cancelada a AGO os condôminos deveriam pagar a diferença do período. Quanto ao aumento do pró-labore do síndico, o Alcides informa que na AGO foi votado o índice de correção. O Sr. Marcelo da unidade G5 questionou o porquê foi aumento imediato. O presidente tomou a palavra e solicitou que anotassem as perguntas. Quanto às irregularidades das ATAS, o esclarecimento foi que não consta na convenção a informação de que as ATAS devem ser lidas e assinadas por testemunhas ao final. Sobre a ATA do dia 28/08/2014 fala dos pisos das torres, demonstrou a planilha apresentada na Assembleia de Instalação. Falou das visitas aos outros condomínios, falou que incluiu no orçamento a pintura das fachadas. Mostrou a composição da taxa ordinária. Mostrou as planilhas das opções para taxas de enxoval. Falou das instalações das caixas de correios, compras de contêineres, tendas, muro no L do condomínio. Informou que conversou com todos os síndicos. Aos 23 minutos da explanação do síndico, o presidente teve que tomar a palavra, pois, os moradores estavam questionando que o Sr. Alcides não estava respondendo os questionamentos. O Alcides informou que tinha que falar desde o início. Informou que tomou posse do condomínio em 28/08/2014 juntamente com dois moradores. Informou que ligou para o Mangueiral. Aos 28 minutos o presidente informou novamente que o síndico não estava respondendo aos questionamentos. O síndico falou que fez reunião com os representantes das torres para falar sobre os pisos. Aos 30 minutos de fala do Sr. Alcides o presidente o interrompeu e solicitou que a Assembleia votasse para conceder mais 15 minutos para a conclusão. As explicações e respostas do síndico serão anexadas à ATA. Não houve votação para os 15 minutos de fala do síndico, mas o tempo foi prorrogado. O síndico continuou falando dos pisos das torres e da conselheira fiscal eleita pelas torres e por todos. Das contratações sem orçamentos, informou que tinha os orçamentos apresentados na Assembleia de Instalação e que foi aprovado o valor. O Sr. Alcides informa que os contratos estão todos à disposição. Do fundo de reserva o síndico disse: “-fundo de reserva é 10% do valor né? Se caso aconteça alguma coisa você cumpre os fundos né! Pô é taxa de reserva 10%. É questionado também que existe 30% de taxa de inadimplência, gente todo mundo trabalha desse jeito com a taxa de inadimplência, porque nosso condomínio é novo, você não sabe quem vai morar, não sabe quem vai pagar, nós vamos contratar o serviço e esse serviço precisa ser pago”. Confusão patrimonial:



a contratação das 5 linhas telefônicas no nome do síndico foi porque as empresas não demonstraram interesse em disponibilizar apenas 1 linha de celular na guarita. Demais informações: Alcides diz que concorda que os orçamentos sejam votados em Assembleia, mas que ele já estava pré-autorizado a executar orçamentos, baseado em planilha anterior. Quanto ao apontamento referente aos R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), informou e mostrou em arquivo o extrato que não houve saque no valor de R\$ 18.000,00, no arquivo mostra vários valores de saques. O Alcides falou que está a disposição para falar com todos os moradores que tiverem dúvidas e falou que os livros estão a disposição para todos os moradores, na administração. O Alcides pôs-se à disposição para responder as perguntas, tendo cada condômino 1 (um) minuto para perguntas. Com a palavra o morador Marcelo Santos G5, Marcelo disse que entregará por escrito as perguntas e aguardará as respostas por escrito, e que também as disponibilizará aos demais moradores. O morador Luciano D'Avila, unidade J5 e conselheiro fiscal, falou sobre o índice de reajuste do pró-labore. Marcello Santos, morador A12, falou sobre a abertura da auditoria e que gosta de trabalhos escritos e concretos. Jean E15, falou que assuntos como índice de reajuste não deveriam ser votados no final das AGEs, momento em que as pessoas já querem ir embora, e deveriam ser bem especificados nas pautas, e questionou sobre a contratação da Jursitec. Alcides responde: que procurou empresa especialista na área jurídico condominial. O aumento do índice foi apresentado na planilha, e foi discutido no item sobre taxa condominial. Fernanda G6, perguntou por que o pagamento da fachada está sendo feito de forma antecipada. Resposta do Alcides foi que para não haver a necessidade de pagarmos a fachada toda de uma vez foi sugerido na Assembleia de instalação diluir esse valor e a Assembleia aprovou. Respondeu a uma condômina que se a arrecadação da taxa da fachada for maior que o serviço, será levado a AGE e a mesma decidirá o que fazer com o recurso. Morador e conselheiro Maurício Silva, B21, informou que o trabalho da conselheira foi pessoal e não contou com a ajuda dos demais conselheiros. O conselheiro questionou, caso fosse votada a auditoria, se haveria previsão orçamentária para executá-la. Moradora Dayenne, N3 – 33 esclareceu que ao pedir os livros caixas ao síndico ele a perguntou porque o estava arrojando e em nenhum momento a chamou de amiga, como havia dito o síndico. Após os esclarecimentos a moradora fez as seguintes perguntas: porque não foi escolhido o orçamento de menos valor (referente ao item 3 do parecer)? Quando que o aditivo retroativo será devolvido ao condomínio? Há dois auxiliares administrativos? Porque foi escolhida a empresa Conceitos se havia empresa mais barata e se a mesma já forneceu as certidões negativas? Quanto ao aumento da energia da torre N2 se a VS Link se responsabilizará? Porque a instalação de 12 torneiras ficou mais de R\$2.400,00 reais? Um morador sugeriu que questões referentes valores ficassem para auditoria. O presidente perguntou: Existem dois administrativos? O síndico respondeu que não. Referente a conta de luz, o senhor síndico se exaltou para responder, pois não estavam dando tempo para explicar, e falou que se não for contratada a empresa VS-Link para os serviços de câmeras, pagará as contas de energia da torre N2, do próprio bolso. Votação para continuar ou não com as perguntas dos moradores: 22 condôminos votaram para não continuar e 37 votaram para continuar as perguntas dos moradores e que os conselheiros fiscais devem aguardar. Morador Aleandro Reis, C 35, questionou sobre o aumento do contrato em 18%, e a resposta do síndico foi que os conselheiros fiscais responderiam. Morador Cláudio, N 18, falou que nosso condomínio contratou empresa de segurança que não está apta a prestar os serviços de segurança, pois não há registro na Polícia Federal. Morador Maykel, I3 – 31, informou que não conversa com o síndico por telefone, somente por e-mail. Contratação da Centro Sul, empresa constituída em maio de 2014 e sem experiência no mercado e com o valor maior que o praticado no mercado. Resposta do Alcides: que não recebeu proposta menor. Moradora



presente falou que estava ao lado do síndico quando foi dito que enviaria. Lucilene, H 16 , esposa do Alcides, queria que a Welrika estivesse presente para questioná-la referente aos R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), de onde tirou essa informação. Falou que teve uma reunião e que seu enteado chegou em casa falando que o assunto da reunião seria a destituição do síndico, seu pai, por motivos de roubo. Morador Marcelo Santos, fala da importância de ler a ATA aos final das Assembleias e Alcides falou que não é contra a leitura da ATA ao final. Camila A-26, moradora e administrativo do condomínio, informou que devido ao comentário da Dayenne quis se manifestar sobre o “arrochando” do Alcides, que ele fez esse comentário porque a moradora exigiu que os livros estivessem no administrativo até a sexta feira e os livros estavam com o conselheiro, que é um direito dele, e que os livros estão a disposição de todos os moradores. Fernanda, G 6, referente à VS-Link citou artigo da convenção, sobre a instalação de antenas em áreas comuns e disse que a mesma não poderia ter sido instalada sem levar a Assembleia convocada especialmente para esse fim. Resposta do Alcides: questionou se algum condômino tinha acesso à sala da CEB, recebendo resposta negativa, concluiu que não se trata de área comum e apenas o administrativo tem acesso. Morador Rogério, N 2, informa que já falou com o síndico e com o antigo e atual administrativo (Fábio e Camila) da falta de energia nos 2º e 3º andares da torre N2 e que até aquele momento continuava sem energia, o morador informou que falaram para ele procurar o Jardins Mangueiral e o Jardins Mangueiral falou para solicitar ao condomínio e o morador concluiu falando da falta de segurança do condomínio e de como a convenção é “engessada”. Esclarecimento do síndico quanto à convenção, fala da convenção engessada e que já sugeriu que fosse estudada. Presidente concedeu a palavra aos conselheiros fiscais Luciano e Mauricio, o tempo será de 5 (cinco) minutos. Com a palavra Sr. Mauricio, questionou que a Welrika escreveu no parecer “Parecer do Conselho Fiscal Conselheira Welrika” e ela deveria ter escrito “Parecer da Conselheira”. Mauricio informa que recebeu o parecer na segunda-feira a noite e que por motivos de trabalho não pode participar da AGE e o outro conselheiro também por motivos de força maior chegou atrasado. Os conselheiros informam que as contas estão regulares. Com a palavra Luciano, informou que gastou 2h30 (duas horas e trinta minutos) para analisar nota a nota e extratos. Informa que as contas estão certas e fala da gravidade das informações dela e que ela responderá por isso. O conselheiro é favorável às contas e se exaltou quando alguns condôminos começaram a falar todos juntos. O Alcides diz que faz questão da auditoria. Antes da abertura das votações houve questionamento da assembleia. Morador que saber quais são as “besteirinhas” erradas na prestação de contas, ditas pelo Conselheiro Luciano. Com a palavra a Senhora Lilian, falou que os pontos a serem discutidos são jurídicos e pediu para os advogados falarem sobre os contratos. Com a palavra o Advogado Sr. Walterson Pereira, falou que o síndico não precisa pedir aprovação de um orçamento se já há um valor pré-aprovado pela Assembleia, e que o Alcides para escolher uma empresa deve analisar o custo-benefício, ou seja, valor e técnica. O Sr. Walterson concluiu dizendo que se há fraude nos contratos é necessário fazer uma denúncia e levá-la para ser analisada, e inclusive se os moradores quisessem essa análise poderia ser feita pelo escritório. Moradora Dayenne questionou sobre as 2h30 (duas horas e trinta minutos) levados pelo Luciano para análise das contas e os livros não estavam a disponíveis na administração após os 25 dias solicitados anteriormente. Luciano informa que por circunstâncias particulares pediu o tempo. O Mauricio falou que precisou de mais tempo com os livros. Dayenne disse que os livros deveriam estar no administrativo e estava com Luciano. Luciano pede desculpas. Com a palavra o presidente. Desde 28/08/2014 o senhor Alcides está na gestão do condomínio. O presidente informa que a auditoria será de gestão do condômino. Votação para auditoria externa: 56 (cinquenta e seis) votos a favor da auditoria externa 08 (oito) votos contra auditoria externa.



Auditoria completa (Administrativa, financeira, jurídica). Todos os condôminos poderão enviar as propostas. Sugestão de morador: protocolar as propostas na Administração do condomínio. As empresas deverão apresentar Atestado de Capacidade Técnica juntamente com as propostas. A auditoria deverá ser contábil, administrativo, financeiro e jurídico. Moradores sugerem o protocolo das entregas das propostas. O síndico concorda e se compromete em disponibilizar no COCOON todas as propostas recebidas pelo administrativo e planilhará-las. Moradora sugere que seja enviado o padrão de solicitação das propostas "requisitos". Sugere também que seja nos moldes de licitação, entrega de envelopes lacrados e sem identificação das empresas. A escolha das propostas serem abertas em Assembleia e não protocoladas no administrativo, foi levado para votação. A escolha da Assembleia foi 47 votos para apresentação de abertura na próxima Assembleia e 4 pessoas foram a favor de propostas abertas, vencendo então que será com propostas entregues em envelopes lacrados. A proposta vencedora será a que for mais votada levando em consideração o custo benefício. Tumulto. Sra. Lilian sugere inversão da pauta solicitando colocar em votação. Tumulto. Votação para prosseguir a Assembleia e inversão de pauta: 25 condôminos votaram em continuar a Assembleia e 25 condôminos votaram que não devia continuar. O presidente diante do empate e pleito da Assembleia emitiu o voto de minerva para encerramento da AGE sem os demais itens da pauta. Tumulto. Solicitação de moradora para AGE para aprovação das obras. Próxima AGE será dia 18/07/2015 com a pauta: Escolha de projetos; Conselho Fiscal e a Metodologia para solicitação de propostas de auditoria. Encerra-se a Assembleia às 12h26. Faltando ler a ATA. Ao término da AGE o presidente convidou os presentes para a leitura da ATA. A leitura da ATA encerrou-se às 14h como testemunhas assinaram e conferiram a ATA:

Marcelo Santos, G 5;

Daniel Moura da Silva, I1 – 03;

Dayenne Sousa de Queiroz Marques, N3 – 33;

José Carlos Silva de Andrade, I1 -21;

Michelle Moura Marques de Resende Ferro
Costa, B 22;

Alcides Lourenço de Araújo, H 16;

Maurício da Silva, B 21.

São anexos dessa ATA:

- Minuta da ATA manuscrita;
- Respostas do síndico referentes ao questionamento;
- Extratos bancários
- Cópia do e-mail enviado pelo síndico (respostas e extratos);
- Cópia do vídeo da Assembleia do dia 04/07/2015, com 2h54:12 de duração, sendo que às 2h43:27 há corte nas imagens e troca de ângulo da filmadora. Vídeo enviado pelo Sr. Alcides.

Brasília, DF 16 de julho de 2015.


Michelle Moura Marques de Resende Ferro Costa

Secretária


José Carlos Silva de Andrade

Presidente

