

Vicente Pires, 04 de Março de 2015.

## **EDITAL DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**

TIPO: Assembleia Geral Ordinária

LOCAL: Tenda da AAJM (Em frente à Quadra 14)

DATA: 21 de Março de 2015 (Sábado)

HORÁRIO: 1ª convocação: 09h e 2ª convocação: 09:30h

Na condição de Síndico, atendendo as disposições previstas na Convenção do Condomínio, pelo presente convoco Vossa Senhoria para Assembleia Geral Ordinária, a realizar-se no local, dia e horário acima especificado, em primeira convocação com o quorum regulamentado pela Convenção. Não se verificando o número legal de presenças, em segunda convocação, com qualquer número de presentes. Para a seguinte ordem do dia:

- 1** – Apresentação da AAJM;
- 2** – Prestação de Contas;
- 3** – Deliberar sobre a nova Taxa de Condomínio;
- 4** - Apresentação dos projetos de melhoria do Condomínio (garagem das casas de 2 e 3 quartos, ar condicionado dos apartamentos e outros);
- 5** – Assuntos Gerais.

### **CONDOMINIO RESIDENCIAL JARDINS DOS JATOBÁS**

PROCURAÇÃO: Pelo presente instrumento particular de procuração e pela melhor forma de direito,..... Carteira de Identidade Nº....., nomeia e constitui seu bastante procurador,..... Carteira de Identidade Nº....., para o fim especial de representá-la na Assembleia Geral, podendo dito procurador debater as matérias estranhas a ordem do dia; examinar documentos e contas, aceitá-los ou impugná-los; concordar ou não com a realização de obras e com orçamentos propostos, assim como quanto à alteração da cota de condomínio; votar para as funções de Presidente, Vice Presidente e membro do conselho consultivo e praticar todos os atos necessários para o fiel cumprimento deste mandato, que dará tudo por bom e valioso. Brasília,...../...../2015.

.....  
Assinatura

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA  
CONDOMÍNIO JARDINS DOS JATOBÁS**

Aos vinte e um dias do mês de março do ano de dois mil e quinze, na Tenda da AAJM, situada em frente a QC 14 – Jardins Mangueiral, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária o Condomínio Jardins dos Jatobás, situado na Avenida Mangueiral, QC 09 - Jardins Mangueiral, São Sebastião-DF, em segunda e última convocação, às nove horas e trinta minutos. Participaram Ata. A convocação do Sindico, Sr. Alcides Lourenço, foi por meio de edital encaminhado aos condôminos por intermédio do envio de correspondências aos endereços cadastrados e fixação no quadro de avisos do condomínio, para tratarem da seguinte ordem do dia: **1- Apresentação da AAJM; 2- Prestação de Contas; 3- Deliberar sobre a Nova Taxa de Condomínio; 4- Apresentação dos Projetos de Melhoria do Condomínio (garagem e área de serviço das casas de 2 e 3 quartos, ar condicionado dos apartamentos e outros).** Iniciados os trabalhos, por não ter tido nenhum voluntário para presidir a assembleia, foi aclamado o Sr. Alcides Lourenço para presidir a Assembleia e para secretariá-lo, o Senhor Fábio Ribeiro de Mesquita, Assistente Administrativo do Condomínio. Proferida a leitura do edital de convocação passamos a tratar do **Item 01 - Apresentação da AAJM;** O presidente, dando oportunidade ao Presidente da AAJM, o Senhor Odair Wanderley Coronheira Silva, e ao Diretor Superintendente da AAJM, o Senhor Zilmar Sosa para a apresentação da Associação. Feita a explanação, a condômina da unidade G-05, Aleandra de Souza Martins, questionou sobre a AAJM não fazer uma parceria com o Instituto Ecoanama, sendo explicado que seria inviável fazer a mesma com o Instituto, pois isso implicaria ônus financeiro, pois o valor arrecadado atualmente é insuficiente para manter as duas Associações. O Condômino da unidade I3-03, o Senhor Iran Matuca da Silva ficou a disposição para ajudar a AAJM, por ter experiência na área. O Síndico explicou que procurou conhecer, primeiramente, o trabalho da AAJM, para posteriormente passar as informações da mesma aos condôminos e que irá fazer o repasse das verbas para a AAJM. **Item 02 Prestação de Contas; Item 03 -Deliberar sobre a Nova Taxa de Condomínio;** O segundo e o terceiro ponto da pauta foram explicados em conjunto, haja vista estarem interligados. Iniciando com a prestação de contas por meio de planilhas em Excel. **A primeira** planilha demonstrada foi à prestação de contas com os valores aprovados na assembleia de instalação e os valores de contratação, bem como os valores poupados nos últimos meses. **Sendo aprovados todos os valores apresentados. A segunda** foi à planilha contendo receitas, despesas, investimentos e previsões de receitas, sendo discutida item a item a nova taxa condominial, dando ênfase à questão do pró-labore e da ajuda de custo. Esta foi à exigência do conselho fiscal, haja vista não ter sido aprovada por todos. Iniciou-se assim, a explanação quanto ao reajuste, o síndico deu ênfase na explicação apresentada na AGI, referente à existência de uma tabela que regula o valor médio do pró-labore, por quantidade residencial, e no caso do condomínio Jatobás 476 unidades, o valor é entre R\$4.500,00 e R\$6.000,00, e para não onerar o condomínio foi instituído pela comissão a época o valor de R\$2.500,00, mais não foi estipulado nenhum índice de reajuste. A proposta aprovada foi fixar o índice do Governo Federal que reajusta o salário mínimo, como planilha anexa. Outro item foi à questão da ajuda de custo, sendo explicado que era para pagar as despesas referentes à prestação de serviços administrativos com deslocamento estacionamentos e outras despesas que por ventura sejam necessárias, apresentando-se o valor de R\$350,00, conforme planilha anexa, reajustável na forma do salário do Síndico. Foi apresentado três opções para debate e escolha, a compra de um veículo, a solicitação de serviços de taxi e a aprovação da ajuda de custo. Foram abertos inscrições para debate e em seguida a escolha. **Foi aprovada a modalidade de ajuda de custo,** como constante em planilha anexa. **A terceira planilha** consistiu em dois cenários para debate da taxa condominial. Feito as explanações foi apresentado o plano de inadimplência zero. O referido plano consiste diminuir a taxa condominial, utilizando os recursos aprovados

Gilmar Sousa Ribeiro  
Escritor



**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA  
CONDOMÍNIO JARDINS DOS JATOBÁS**

na assembléia de instalação do valor da taxa condominial e poupados ao longo dos quatro meses. Primeiramente foi explicado que a taxa de inadimplência dos últimos quatro meses, esta em 11%, com isso, em reunião do conselho com o síndico foi deliberado à fixação da nova taxa de inadimplência de 30% para 15%, ficando definida a proposta de nova taxa condominial, como apresentado e discutido em planilha anexa. Com esta nova taxa, chegou-se a previsão de arrecadação de inadimplência, a um montante de R\$ 10.535,35 mensal e o valor de R\$ 126.424,19 anual. **Sendo esta a primeira proposta apresentada**, chegando ao valor de R\$ 204,11 + 51,24 de tarifa de consumo de água, com valor final de R\$ 255,35, para pagamento até o dia 10 de cada mês. Para os pagamentos que passarem da data de vencimento, valor é de R\$ 280,89 + 51,24 de tarifa de consumo de água, com valor final de R\$ 332,13. **A segunda proposta foi à inadimplência zero**, que utilizará a arrecadação dos últimos quatro meses, do montante arrecadado com a inadimplência cujo valor é de R\$ 84.620,00, aplicado em fundo de investimento e utilizará mais R\$ 41.804,19 das economias com contratações, chegando-se ao montante de R\$ 126.424,19, valor este da previsão que seria arrecadado em doze meses com a inadimplência de 15%, chegando-se ao valor de R\$ 181,98 + 51,24 de tarifa de consumo de água, com valor final de R\$ 233,22, para pagamento até o dia 10 de cada mês. Para os pagamentos que passarem da data de vencimento, valor é de R\$ 256,54 + 51,24 de tarifa de consumo de água, com valor final de R\$ 307,78. Foi explicado que, aprovando-se o plano de inadimplência zero, a cada mês seria feito um levantamento e se a taxa de inadimplência ultrapassar os 15%, no mês subsequente seria acrescentado à diferença na taxa condominial. Abriram-se as discussões sobre o tema antes da votação e o condômino da unidade da torre I3-31, o Senhor Maykel Douglas Sousa Rocha questionou deliberar sobre a taxa. Ele opinou começar logo as obras, pois tem dinheiro em caixa. O Condômino da torre I1-21, o Senhor José Carlos Silva de Andrade, disse que é necessário baixar a taxa de condomínio, pois muitos condôminos estão endividados. O mesmo foi falado pelo Condômino da torre N4-11, o Senhor Alisson Alves Carvalho Pereira. A moradora da unidade M-17 opinou para o condomínio trabalhar com a média de inadimplência semestral. A condômina da torre I3-12, A Senhora Anna Mara Lorenzetti de Carvalho é a favor de não baixar a taxa de condomínio e continuar fazendo as obras, prevendo falta de dinheiro futuramente. O condômino da unidade C-35, O Senhor Aleandro Soares Fernandes de Sousa Reis, também é a favor da média de inadimplência semestral. O síndico deliberou e acatou a ideia da revisão de inadimplência a cada seis meses, ficando acordado que se no acumulado dos seis meses a taxa de inadimplência passar dos 15%, no mês seguinte será acrescentado à diferença na taxa condominial. Após as discussões iniciou-se a votação do modelo a ser instituído: 1 – inadimplência zero semestral; 2 – Inadimplência 15%. Tendo inadimplência zero 47 votos e a inadimplência de 15% 42 votos, **Sendo aprovada a inadimplência zero semestral, ficando a taxa de condomínio no valor de R\$ 256,54 + 51,24 de tarifa de consumo de água, com valor final de R\$ 307,78 (trezentos e sete reais e setenta e oito centavos)**. O desconto de pontualidade para pagamento até o dia 10 de cada mês o valor de **R\$ 74,56 (setenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos)**. **A segunda votação** foi à proposta de aumentar mais um posto de vigia para aumentar a segurança do condomínio e com a futura instalação das câmeras de segurança, este seria responsável pela operacionalização. Feito as discussões do tema, passou-se para a votação: 1 – manutenção dos postos de serviços existentes; 2 – aumento de um posto de serviço. Sendo aprovada por unanimidade a manutenção do quadro atual, ficando acordado que, se necessário fosse, a contratação de mais um posto de vigia será feita outra consulta aos condôminos. **Item 04 - Apresentação dos Projetos de Melhoria do Condomínio (garagem e área de serviço das casas de 2 e 3 quartos, ar condicionado dos apartamentos e outros)**. O Síndico convidou o condômino da unidade I-05, o Senhor Emilson Ribeiro Neto para fazer uma breve explanação sobre o projeto de segurança do Condomínio, feita de maneira voluntária. O mesmo explicou

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA  
CONDOMÍNIO JARDINS DOS JATOBÁS**

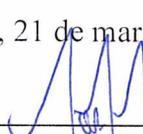
que é capacitado para realizar o projeto; Que, o projeto é bastante seguro e serão usadas câmeras de IP wireless; Que, dos benefícios do projeto é a possibilidade de instalação de interfone (telefonia wireless), conectado entre residências e guarita; Que, está sendo feita uma parceria com a empresa de internet VS LINK, que passará cabos por todo o Condomínio sem custo, disponibilizando internet para nossa administração e área comum das churrasqueiras; Que, o sistema indicado como sendo o mais seguro é a Biometria e o objetivo deste é identificar o motorista e o pedestre e não os veículos, sendo o mais seguro; Que, serão instaladas catracas para identificação dos pedestres; Que, o sistema é a prova d'água, com isso não terá problema nos tempos de chuva; Que, Serão distribuídas 53 câmeras em todo o Condomínio. Que, no caso de pessoas que não tenham digitais legíveis, o porteiro acionará manualmente o sistema. O condômino da unidade A-16 questionou por que não ser votado à utilização do cartão de acesso no sistema de entrada. O Senhor Emilson explicou, novamente, que o sistema é o mais seguro e o mais viável para o Condomínio. Que, o custo será baixo e de tecnologia de ponta. O Síndico passou a palavra ao Advogado do Condomínio, que explicou sobre o não início das obras do Condomínio aprovadas na taxa de exoval. Estas deverão aguardar até o prazo de 24/04/2015, pois a incorporadora Jardins mangueiral ainda está realizando as obras de melhoria apontadas na ocasião da inspeção de recebimento e por isso, o Síndico não recebeu todas as áreas do Condomínio. Caso o Condomínio realize alguma obra antes da entrega pela construtora, pode-se perder a garantia e o Condomínio terá que arcar com as despesas. Explicou também, que não devem ser feitas mudanças nas fachadas das unidades, pois isso fere a Convenção e o Regimento Interno, gerando multa para os infratores. E explicou que, com relação à altura dos muros deve-se observar o que está autorizado no MDE. Outra questão levantada por solicitação dos moradores foi à possibilidade do avanço da grade lateral das casas de dois e três quartos, na medida de um metro para frente, tendo como resposta o fato de que juridicamente não há nada que impeça, haja vista não invadir espaço da área comum e não trazer nenhum dano ao condomínio, **ficando autorizada a realização da alteração.** Passado a palavra aos condôminos, alguns fizeram ponderações quanto à segurança do condomínio e pediram providências para sanar as falhas. O Senhor Fábio, Assistente Administrativo do Condomínio, explicou que todas as reclamações são analisadas e os responsáveis são chamados para darem os devidos esclarecimentos e que várias medidas estão sendo tomadas, como por exemplo: três prestadores de serviço foram demitidos, três foram advertidos por escrito e um foi suspenso por três dias após serem detectadas as falhas. Questionado sobre dúvidas quanto a não votação do pró-labore, o Síndico, solicitou aos presentes a votação do reajuste e da fixação do índice para os próximos reajustes, acompanhando o índice oficial do governo que reajusta o salário mínimo, para não haver dúvidas. **Sendo aprovado.** O síndico foi questionado pelos moradores sobre a reforma das escadas das torres, como constante na Ata da AGI datada de 28/08/2014, explicando que, a reunião e a confecção da ata foram de responsabilidade da construtora, onde o Senhor Gabriel, ex-funcionário da Jardins Mangueiral, era o responsável e foi o secretário, incluindo na Ata da AGI itens que não foram discutidos e posto em votação, passando despercebido, bem como não reconheceu firma das planilhas que constam os itens debatidos e aprovados na assembleia, relativos a taxa de exoval, planilhas estas constantes no anexo desta ata. Ao ser percebido o erro pelo síndico, foi levado ao conhecimento do senhor Gabriel, por conversa pessoal e email enviado a construtora, datado de 11/12/2014, anexo, questionando-se a inclusão dos itens, bem como a não publicação das planilhas referentes à taxa de exoval, o mesmo afirmou que era taxa extra e não era necessária a publicação, e o síndico eleito, sem o devido conhecimento, até então, pelos trâmites legais para registro de ata, não concordou e solicitou que se fosse feita a retificação da ata. O preposto da Construtora informou que não faria a correção, e que era possível montar uma comissão contendo um representante de cada torre, para se discutisse o assunto. O síndico

## ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA CONDOMÍNIO JARDINS DOS JATOBÁS

então deliberou na assembléia datada de 13/12/2014, a solicitação de um representante de cada torre, não se apresentando nenhum interessado. Logo, com o aumento da discussão sobre o assunto, e diversas reclamações relacionadas às torres, solicitou então aos moradores que se organizassem, para uma reunião de cada torre, ou com todas as torres, com o objetivo de prestar esclarecimentos, sendo procurado somente por integrantes de uma torre. Nada resolvido desde a última assembléia, e voltando a discussão, condômino da unidade da torre 13-31, o Senhor Maykel Douglas Sousa Rocha, solicitou que se fosse discutido o assunto na próxima assembléia, com o objetivo de dirimir todas as dúvidas referentes ao assunto. O síndico propôs uma reunião com os moradores das torres, com o objetivo de dirimir as dúvidas e criar um consenso na montagem da pauta, como, assuntos, custos, etc... O Condômino da unidade B-3, o Senhor Rogério Medeiros da Silva questionou sobre a cobrança da inadimplência pela Administradora Conceitos. A representante da Administradora Conceitos, a Senhora Flávia explicou que até a entrega das chaves a construtora Jardins Mangueiral arca com as despesas da unidade, após a entrega das chaves, as despesas ficam por conta do promitente comprador. Explicou, também, que após o mês vencido, a empresa começa a fazer as cobranças aos condôminos, primeiro extrajudicial e, não tendo acordo, passa-se para as vias judiciais. Ela deu a ideia de se montar uma tenda no interior do condomínio para realização de um mutirão de acordos com todos os inadimplentes. Legalmente, são cobrados dos inadimplentes, juros, multas, correção monetária e honorários de cobrança. Por fim, com o avançar do horário, não foram apresentados os projetos arquitetônicos, ficando acordada a realização da uma próxima assembleia para a data de 25 de abril de 2015. O condômino Anderson Trindade propôs ao condomínio fazer uma criteriosa análise sobre os projetos que serão apresentados, haja vista que, a decisão tomada depois de escolhida e executada, não tem volta. Propôs também, fazer contato na Unb, com o curso de arquitetura, com o objetivo os alunos da instituição fazerem um projeto diferenciado para o condomínio. Finalizando a assembléia e nada mais sendo questionado, foi informado que esta ata será registrada em cartório para que surtam os efeitos legais. Nada mais havendo a tratar, os trabalhos foram encerrados às 13:00 horas. Eu, Fábio Ribeiro de Mesquita, redigi esta ata, a qual, após ser lida e considerada em conformidade, foi aprovada pelo Presidente. O secretário, juntamente com o Presidente da Assembléia, esclarece que a lista de presença, bem como a apresentação em *Power Point*, as planilhas contendo os valores discutidos nesta AGO, as planilhas da AGI, bem como email enviado a construtora citadas anteriormente, utilizado para conduzir os trabalhos, está anexada a esta ata.

Brasília, 21 de março de 2015.

  
Alcides Lourenço de Araujo  
Presidente

  
Fábio Ribeiro de Mesquita  
Secretário

7º Ofício de Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas do DF  
CMM 01 Bloco H Loja 04 - Ceilândia-DF  
Tel: (61) 3581-2795/3581-6607  
Email: cartorio7oficiocivil@hotmail.com

Documento Protocolizado, Registrado e Digitalizado em Títulos e Documentos  
Esp. nº: 00047279 do Livro RE18. Dou  
fe  
Ceilândia, DF, 10/04/2015.

Itamar Rio Silva - Oficial  
Maria Aux. de Sousa - Substituta  
✓ Gilmar Sousa Ribeiro - Escrevente  
Danilo A. de C. Lopes - Escrevente

Selo Digital: MDFT20150260015106F6HV  
Para consultar o selo, acesse  
<http://www.todft.jus.br>  
GUIA: 322

