

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO JARDINS DOS JATOBÁS



Aos trinta do mês de março do ano de dois mil e dezessete (30-03-2017), reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária o **Condomínio Jardins dos Jatobás, situado na Avenida Mangueiral, QC 09 - Jardins Mangueiral, São Sebastião-DF, inscrito no CNPJ sob o nº 21.023.278/0001-54**, em segunda e última convocação, às vinte horas e trinta minutos. Participaram da Assembleia os moradores que assinaram a Lista de Presença a qual fica fazendo parte integrante desta Ata. Na ocasião, se candidatou para presidir como Presidente da assembleia o Senhor Aleandro da unidade c-35, aceito por unanimidade. Aberto os trabalhos, foi convidada a auxiliar administrativa do condomínio Paula Galdino de Oliveira, para secretariá-lo, que aceitou, sendo aprovado também por unanimidade. Passou-se então a examinar a seguinte ordem do dia: **1º Item – Prestação de Contas do período de março de 2106 a fevereiro de 2107.** O presidente deu início explicando aos presentes que antes de iniciar a prestação de contas será lido o parecer do Conselho Fiscal, que é composto pelo Senhor Maurício Silva, que está ausente por motivo de viagem, o Senhor Claudio Santos, e o próprio presidente Senhor Aleandro Soares, o parecer é exposto no telão para que todos os presentes acompanhem a leitura e a explicação feita pelo Presidente, ao término do mesmo a palavra é passada para o síndico Antonio Daniel leite, que dá início a prestação de contas, começa com a demonstração dos gráficos explicativos das receitas e das despesas do condomínio, de forma detalhada, informa a todos que no gráfico demonstrativo há três meses que tiveram a receita menor do que as despesas, o mês de agosto de 2016 por ter pago a última parcela da empresa Centro Sul, que era para ter sido paga em julho, mas o pagamento foi mantido suspenso até o acerto da referida empresa com os funcionários, como também as primeiras parcelas do contrato com as novas empresas K2 e VIPPIM, ficando o mês com um déficit de vinte e cinco mil reais, outro mês foi o de setembro do mesmo ano, ocorreu que o condomínio efetuou o pagamento no valor de dezoito mil para a empresa contratada para realizar a auditoria, e o valor de dezessete mil para um depósito judicial referente ao processo do condomínio contra a Britto e Pantoja, assim encerrando o mês com um déficit de quase trinta mil reais. Camila da unidade A-26 pergunta se o valor depositado judicialmente para a Britto e Pantoja foi pago para a mesma, o síndico explica que não, foi depositado na conta judicial e provavelmente retornará a conta bancária do condomínio ao término do processo, pois há um julgado no STJ favorável em relação ao assunto. Dando prosseguimento nas explicações da prestação de conta de forma detalhada, informa que o terceiro mês que teve um déficit nas contas foi o de janeiro, devido ao banco repassar as contas agendadas para o dia trinta de dezembro para o primeiro dia útil de janeiro de 2017, ocasionando no mês referido o acúmulo do pagamento da K2 e da VIPPIM, o valor do déficit foi de sessenta e um mil reais. Maísa da unidade A-26 pergunta o que o condomínio faz com o dinheiro que sobra dos meses em que tiverem a receita maior que as despesas, o síndico explica que o dinheiro é utilizado na manutenção do condomínio e redirecionado para os fundos e utilizado nos meses seguintes. Rogério da unidade N2-14 pergunta por que a inadimplência continua alta se existe uma proposta de acordo para os mesmos, Daniel responde que a maior parte dos acordos foi feitos somente com os condôminos que devem poucos meses, pois os que devem muitos meses já estão com processos judiciais esperando a justiça determinar. O síndico termina a prestação de contas e passa a palavra para o Conselheiro Claudio Santos falar mais detalhadamente sobre a inadimplência do condomínio, que começa explicando que fez dois estudos sobre a inadimplência do condomínio, um referente à quantidade e outro referente aos valores, o de quantidade analisa as pessoas do condomínio, os motivos reais que causam o não pagamento ou até mesmo apenas o atraso da taxa de condomínio, e o de valores é o que o próprio sistema contábil faz. Expõem no telão os gráficos feitos sobre a inadimplência

do condomínio, e os explica aos presentes, demonstrando que o índice atual está 13,03%. Camila da unidade A-26 pergunta se o método implantado para a realização de acordos está funcionando, Daniel responde que agora está sim com a nova empresa contábil. Rogério N2-14 pergunta como o condomínio vai resolver a questão das unidades que estão devendo muito, o síndico responde que essas unidades já foram judicialmente acionadas e que poderão ter seus bens penhorados. Camila A-26 pergunta se a redução da inadimplência vai gerar a baixa no valor da taxa de condomínio, o conselheiro Claudio Santos responde que essa é a meta e que estão estudando a questão. Prossegue com a demonstração dos gráficos e encerra informando aos presentes que a porcentagem anual de inadimplência foi de 16,56%. Cidinha da unidade I1-02 pergunta quantas unidades estão inadimplentes hoje no condomínio, Claudio a informa que mais ou menos umas sessenta e duas, mas que já tiveram meses de ter cento e oito. Aldair da unidade L1-21 pergunta se as unidades fechadas são inadimplentes ou adimplentes, Daniel responde que a maioria é adimplente, e que a maior parte dos que estão inadimplentes são pessoas que residem no condomínio, que não é porque a unidade está fechada que significa que está em débito do condomínio. Encerradas as perguntas, passa-se para a deliberação da aprovação ou não da prestação de contas do período de março de 2016 á fevereiro de 2017. Dos presentes trinta aprovaram a prestação de contas, zero não aprovaram e duas abstenção. Nazareno da unidade J-07 pergunta se tudo que foi demonstrado na prestação tem como ser averiguado pelos condôminos, o Presidente explica que sim, está tudo devidamente demonstrado nos livros de balancete mês a mês que ficam na administração do condomínio. Passa-se para a segunda ordem do dia: - **2º Item - Previsão Orçamentária** - O Presidente passa a palavra para o conselheiro Claudio Santos para iniciar a demonstração e explicação da previsão orçamentária do ano de 2017, que segue o mesmo método das demais explicações via telão e apresentação gráfica, fala primeiramente dos contratos de prestação de serviço do condomínio e os reajustes sofridos, nas porcentagens estipuladas pela convenção coletiva referente as suas categorias, também há os contratos que se mantiveram com o mesmo valor do ano de 2016. Maísa - A-24 pergunta sobre a eficiência da empresa Real Sec, em relação as cancelas e aos interfones, ao serviço preventivo e emergencial prestado, Daniel responde que em relação aos interfones está tendo problemas em decorrência aos aparelhos do condomínio serem antigos e não terem mais as peças de manutenção no mercado, mais que não está satisfeito com o serviço prestado pela atual empresa, de forma geral e estará vendo a possível rescisão de contrato. Maísa A-24 sugere que quando o condomínio for investir na troca dos interfones das torres invista também na colocação dos interfones nas casas, Daniel responde que esse é um projeto sim do condomínio até mesmo para agilizar o serviço da portaria. O conselheiro Consultivo Marcelo Santarém fala da necessidade de os condôminos participarem mais com suas ideias e sugestões, e da importância da formação da comissão de obras para a execução das melhorias dentro do condomínio. Claudio Santos retorna para a explicação da previsão orçamentária, fala das despesas de consumo, das despesas administrativas e das despesas com a manutenção do condomínio. Durante as explicações Camila A-26 questiona porque a quadra esportiva não pode ser alugada para festa individual, Daniel explica que a quadra só pode ser reservada para prática esportiva e não para festas. Israel N4-02 se diz contra a não utilização da quadra para festividades, pois as que foram já realizadas foram aprovadas em assembleia e foram para a coletividade, todos os condôminos, e que a convenção do condomínio precisa ser refeita, já que a mesma é uma convenção imposta pela Odebrech. O Presidente concorda com as exposições da Camila e do Israel mais explica que para se mudar a convenção do condomínio precisa-se de um estudo minucioso e um coro de dois terços dos proprietários. Ludmila da unidade N-10 pergunta se com os envios dos boletos por e-mail diminui o valor pago ao banco referente a taxa bancária, Cláudio explica que a cobrança é pela compensação dos boletos e não pelo envio. Com o término da demonstração da previsão orçamentária o conselheiro Claudio explica que com os aumentos nas despesas do condomínio demonstradas o ideal era a taxa do condomínio passar para o valor de duzentos e noventa e oito reais e cinco centavos com o desconto de pontualidade que é de setenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos, para quem



Handwritten signature in blue ink, appearing to be "Daniel".

Handwritten signature in blue ink, appearing to be "Israel".

efetuar o pagamento até o vencimento e o valor de trezentos e setenta e dois reais e sessenta centavos para os que perderem o desconto de pontualidade. Daniel explica aos presentes que essa é a realidade do condomínio, a que foi exposta e demonstrada nessa AGE e que infelizmente os adimplentes pagam pelos inadimplentes, mas que o aumento ou não da taxa será deliberado e quem decide são os condôminos. A conselheira Eleandra pergunta se nos três meses anteriores que o condomínio trabalhou com a taxa reajustada na AGE de novembro de 2016 ele conseguiu arcar com as despesas ou ficou no limite. Daniel responde que o condomínio nos três meses anteriores honrou sim com as despesas sem apertos, mas que o aumento dos contratos será cobrado a partir desse mês com a cobrança retroativa e que a nova taxa seria sim a ideal para a realidade do condomínio. Claudio explica que o aumento anterior ocorreu porque a taxa estava defasada a quase dois anos e que não caso não haja a aprovação da novo aumento o condomínio corre o risco de entrar no fundo de reservas para se sustentar ou até mesmo estipular taxa extra para os condôminos, e que ambas as hipóteses são previstas na convenção. Ludmila N-10 pergunta porque na AGE anterior não foi estudado os aumentos e colocado já o valor atual para o ano de 2017, o Presidente responde que foram colocadas duas taxas para a votação e escolhida a atual por deliberação. Passa-se para a deliberação da taxa ordinária. Quatro votos para o valor de duzentos e noventa e oito reais e cinco centavos, vinte e oito votos para a taxa de duzentos e oitenta e um reais e noventa e seis centavos e três votos e abstenção. Assim a taxa do Condomínio permanece com o valor de trezentos e cinquenta e seis reais e trinta e seis centavos, com o desconto de pontualidade de setenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos, com o valor final para quem pagar até o vencimento de duzentos e oitenta e um reais e noventa e seis centavos, e para os que são associados da AAJM o valor final com o desconto de pontualidade o valor fica de duzentos e oitenta e nove reais e cinquenta e seis centavos.

O Conselheiro Claudio informa aos presentes que rege na convenção de condomínio que o valor da taxa de aluguel das churrasqueiras é de vinte por cento do valor da taxa de condomínio, sendo assim, o valor cobrado de vinte reais para a locação da mesma está em defasagem e em desacordo com a convenção e que haverá o estudo do aumento da mesma e o aviso prévio aos condôminos. Nada mais havendo a ser tratado, o presidente da assembleia agradeceu a participação de todos e deu por encerrada a assembleia às 22h30min, cuja ata vai assinada por mim Paula Galdino de Oliveira, secretária e pelo presidente Aleandro Soares Fernandes de Sousa Reis. Jardins Mangueiral-DF, 30 de março de 2017.

Aleandro S. F. de Sousa Reis
Presidente

Paula Galdino de Oliveira
Secretária



Em 09/11/2017 Dou fé.	Documento Protocolado, Registrado e Digitalizado sob o número 00927801.
CANTORIO MARCELO RIBAS	
EDIFICIO DE REG. DE TITULOS EDIFICAMENTOS	
SUPER CENTER - ED. VEMANCO 2.000	
SCS OD. 08; Bl. B-60; Sala 140-E; 19 andar	
Brasilia-DF - Fone: (61) 3224-4026	
Títular: Marcelo Costano Ribas	
Subst.: Eliene Miquele Pereira Santos	
Mmida	
Geralda do Carmo Abreu Rodrigues	
Francineide Gomes da Jesus	
Valor: TDF12170210062809R10	
Para consultar www.rtdf.jus.br	