

91ª Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Mansões Califórnia

Aos 22 dias do mês de agosto de 2013, às 20.00 horas, em segunda convocação, realizou-se, no salão de festas do Condomínio Jardim Botânico VI, a nonagésima primeira Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Mansões Califórnia, com a presença de 27 (vinte e sete) condôminos, dos quais 8 (oito) representados por procuração. O síndico Mario Ferreira Vianna, proprietário da casa 42, abriu a assembleia, convidando a condômina Sílvia Simone Silva, proprietária da casa 108, para presidir e a condômina Maria Elisabete Barbosa de Almeida, proprietária da casa 8, para secretariar os trabalhos. A presidente deu a palavra a Mario Vianna, que propôs inverter a pauta, para apresentar primeiro o relatório final da Comissão encarregada de analisar as contas da ex-síndica Karla Beatriz Rocha Tolentino. Para melhor visibilidade e compreensão, Mario projetou as páginas do relatório, anexo a esta ata, comentando os pontos em que havia procedimentos sem conformidade com a Convenção do Condomínio e com a legislação vigente no país, não esclarecidos pela ex-síndica. Após a apresentação do relatório, o advogado Rogério de Castro Pinheiro Rocha, representante por procuração da condômina Regina Maria de Freitas Castro, proprietária da casa 93, convidado a dar orientação jurídica aos trabalhos, informou que o contrato assinado com o advogado José Araújo da Silva Junior pela ex-síndica poderá ser rescindido por justa causa, com cobrança de multa, pela ausência de prestação de contas do numerário por ele recebido para pagamento de custas judiciais. Orientou ainda a administração do condomínio a exigir a prestação de contas pela ex-síndica, que, caso não o faça, será passível de ação judicial para apuração de prática de atos fraudulentos, assim como fornecedores. Deve-se ter em mente que a ação judicial é demorada e a perícia necessária acarretará custos para o condomínio. O Dr. Rogério esclareceu que, com relação a crimes tributários, com o pagamento dos tributos devidos, a punibilidade do autor é extinta, mas ações cíveis poderão ser ajuizadas contra a ex-síndica para reparação de danos causados ao Condomínio. A aprovação de balancetes irregulares pelo Conselho Consultivo pode ser contestada, pois a ex-síndica poderia ter induzido o Conselho ao erro. O senhor Paulo Renato Melo Lima, representante por procuração da proprietária da casa 25, propôs a consulta a um advogado para obter orientação sobre as medidas judiciais a serem tomadas. O advogado Rogério de Castro Pinheiro Rocha dispôs-se a analisar o material produzido pela Comissão, dar orientação sobre caminhos a seguir e apresentar ao Condomínio proposta de contrato. A presidente da assembleia passou ao segundo item da pauta, o relato da situação administrativa e financeira atual do condomínio. O síndico Mario Vianna, informou sobre a pequena disponibilidade financeira com que recebeu o Condomínio depois do afastamento e renúncia da ex-síndica, mas com os pagamentos efetuados pelos condôminos pôde honrar pagamentos de pessoal, encargos e benefícios, assim como o pagamento de pendências da administração anterior e manutenção de instalações. A calçada na entrada da Avenida Comercial, a cerca em torno do gramado externo e o parquinho estão sendo recuperados e foram trocadas as roldanas dos portões. A proposta de Paulo Renato, colocada em votação pela presidente da assembleia, é aprovada por unanimidade, sem votos contrários ou abstenções. O Dr. Rogério sugere que a assembleia seja suspensa por uma semana, o que é aceito pelos presentes. A presidente suspendeu a assembleia e eu lavrei esta ata dos trabalhos realizados até agora. No dia 27 de agosto, no salão do condomínio Estância Jardim Botânico, às 20 horas, em segunda convocação, a nonagésima primeira Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Mansões Califórnia foi retomada e o síndico Mario Vianna leu a proposta de contrato de assessoria jurídica apresentada pelo Dr. Rogério Castro, que inclui o atendimento de consultas encaminhadas pelo contratante, 10 cobranças de débitos de condôminos por ano, no valor de até R\$50.000,00, interposição de ações judiciais no valor de até R\$80.000, assistência em questões trabalhistas e tributárias. O contrato proposto tem a duração 3 (três) anos e valor total de R\$54.000,00, com multa de 50% do valor em caso de rescisão no primeiro

ano; 30% do valor restante no segundo ano e 10% do valor restante no terceiro. O Dr. Rogério esclareceu dúvidas dos condôminos, explicando que o contrato abrange direito civil, trabalhista, tributário e penal. Faz parte do contrato a assistência a assembleias e reuniões, análise e elaboração de contratos, com honorários mensais de \$1.500,00 mensais mais 10% de êxito sobre as ações ganhas, exceto nas cobranças de débitos de condôminos, caso em que o advogado receberá as sucumbências. As planilhas de débito são de responsabilidade do condomínio. Em caso de falta de uma das partes, há uma penalidade de 10% sobre valor global do contrato para a parte faltosa. Segundo o Dr. Rogério, o primeiro ano será sobrecarregado com as ações judiciais. No segundo ano haverá audiências e recursos com fluidez e no terceiro ano haverá menos problemas. Como tem experiências negativas de rescisão imotivada em caso de mudança de administrativa, há a cláusula de multa, no 1º ano, de 50%, no 2º ano, de 30% e no 3º ano, de 10%. Em seguida deu orientações gerais, sobre a necessidade de licitação para os contratos do condomínio; da prestação de contas e apresentação do orçamento para o exercício seguinte; da resolução dos casos de inadimplência inicialmente em âmbito administrativo antes de passar à esfera judicial. Com relação à ex-síndica indica a necessidade de realização de assembleia específica para que ela preste contas. Só em caso de recusa ou omissão ela poderá ser responsabilizada judicialmente. A apuração dos contratos deve ser detalhada e o condomínio deve tomar as medidas para ressarcir prejuízos sob pena de faltar por omissão. O advogado José Araújo da Silva Junior deve prestar contas e devolver o dinheiro recebido, acrescido de multa; o contrato com a Stop deve ser rescindido, pois há notas fiscais muito altas e notas não justificadas; a Parâmetro, concedora de suas obrigações mensais, quando houve omissão da ex-síndica, deveria ter comunicado o condomínio; as notas fiscais irregulares devem ser apuradas. O Dr. Rogério recomenda fazer ocorrência policial levando relatório para que a polícia faça a apuração e haja a condenação em caso de comprovação de delito, pois neste caso, mesmo que não haja ressarcimento financeiro, haverá outras penalidades. Em seguida esclarece dúvidas de vários condôminos, explicando que embora sem registro em cartório a Convenção é válida e serve para regular as relações no condomínio; que o Conselho Consultivo não pode ser responsabilizado por contas que não foram apresentadas pela ex-síndica; que pelos R\$1.500,00 mensais previstos no contrato, haverá 4 advogados do escritório à disposição do condomínio. Como a convenção estabelece que as custas de ação judicial de cobrança cabem ao inadimplente, o Dr. Rogério esclarece que o advogado receberá honorários de sucumbências. O contrato tem foro no Distrito Federal, e caso seja necessário agir em outro Estado ou o advogado terá de deslocar-se ou deverá ser contratado outro advogado no outro foro. A assessoria jurídica prestada é judicial e extrajudicial. No caso de solução extrajudicial existe a cobrança de êxito. Se não houver bens, o processo, embora não extinto, é arquivado e o devedor fica com o nome no Serasa e no cartório de distribuição, mas depois de cinco anos, o processo é extinto. O Dr. Rogério retirou-se para que a assembleia pudesse passar à apreciação de sua proposta. Depois de extensa discussão, em que os condôminos expuseram seus argumentos, foram estabelecidas as propostas: a) consultar outros advogados e b) escolher o Dr. Rogério e delegar ao síndico o poder de apresentar a ele duas modalidades de contrato: com 26 meses de duração e pagamento mensal de R\$1.500,00; ou 3 anos de duração com pagamento mensal de R\$1.300,00; e negociar no que for necessário. A presidente colocou em votação a proposta a), que teve 3 votos favoráveis e 18 votos contrários (incluindo os votos por procuração); a proposta b) colocada em votação, recebeu 20 votos favoráveis (incluindo os votos por procuração) e uma abstenção. Nada mais havendo a ser tratado, a presidente encerrou os trabalhos, tendo eu lavrado esta ata que assino juntamente com a presidente.

Silvia Simone Silva
Presidente

Maria Elisabete Barbosa de Almeida
Secretária

