

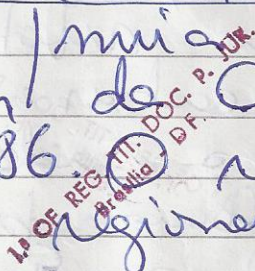
Ata da Décima Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Rural Mansões California

As quinze horas e quarente minutos do dia dezesseis de março de 1989, no momento e ortada e nove, em última convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária os co-proprietários do Condomínio Rural Mansões California, na residência de Sr. Humberto Moreira Pinheiro, casa 46 do próprio condomínio, devidamente convocados pelo administrador, nos termos de Convocação, para tratar dos seguintes assuntos: (1) apreciação do relatório do administrador; (2) aprovação dos contos da administração anterior; (3) eleição do administrador e do conselho consultivo; (4) ratificação do valor de taxa condominial em R\$ 20,00 (vinte reais) (valor novo); (5) aprovação do orçamento para 1989; (6) priorização de obras e melhoramentos; (7) pagamento de utilização de energia elétrica (nomes); (8) estipulação de taxas extras; (9) apreciação de proposta de capitalização do Condomínio; (10) proposta sobre criar e limpar lotes; (11) demarcações; (12) assuntos gerais. Dando início aos trabalhos, anunciou a presidência da mesa o condômino João Cesar Campes de Silva, convidando a seguir para o cargo de secretário o Sr. Administrador Pedro de Sousa, pelo seguinte motivo: os relatórios a serem distribuídos estavam sendo enviados de serem montados. Foi lida a seguinte parte dos trabalhos, conforme especificadas

REG. RT. DEF. P. B. 11.01.89

11
cima. No primeiro item, o Sr. administrador pas-
sou a leitura de seu último relatório, a-
brangendo as atividades deste que assumeu
o cargo em quatro de dezembro de um
mil novecentos e oitenta e oito. O relatório
(ou transcritos) por sua íntegra, a seguir:
Relatório do Administrador: Assumi a administração
do Condomínio em assembleia geral extraordi-
nária, a nome, realizada em 4 de dezembro
passado. Conforme consta em ata, este fato
aconteceu por ter a Sr. Maria Lta. Senne Cap-
mãe, alçada ao cargo à disposição. Assumi,
então, com o compromisso de procurar or-
ganizar o Condomínio, naquilo que fosse neces-
sário, ordenar um sistema de trabalho
e gerenciamentos, acabar com a inadmim-
plência, atualizar o cadastro de proprietários
e apresentar um plano para o desenvolvimento
do novo patrimônio. A necessários reportar
que, infelizmente, encontrei na obra
de falta de papéis e documentos. Embora hou-
vesse indícios de boa vontade na adminis-
tração do Condomínio, sobravam muitas
de falta de preparo administrativo. Não é
dentado, apenas uma constatação de que
é necessário certo conhecimento e fe-
zimento gerencial para se ter um sistema
completo como é o caso do sistema
condomínial. O trabalho realizado foi ár-
duo e demandou muito mais tempo do
que se teria esperado. Foi também um tra-
balho interrompido por diversos condomínios,
que emprestaram suas obras e peças.
Outrora, informando e lembrando por

or que porventura tivessem sido esquecidos. Os
 livros que foram lançados no dia 12 de
 dezembro, pelo administrador anterior,
 no regime de Caixa Econômica Federal,
 onde existe a Conta do Condomínio. Este
 relatório é apresentado a assembleia, depois
 de já ter sido apresentado ao Conselho
 Consultivo, que emitirá o laudo parecer.
 Para facilitar a compreensão e acompanhar-
 mentos por parte de todos os co-proprietá-
 rios, dividi o relatório em tópicos, e acompanhe-
 ri de breve explicação, e de prestação de
 contas, que consta de demonstrativo especí-
 fico. Indicação ao Ministério da Fazenda - O
 condomínio não iniciou este importante
 documento, apesar de começar existir
 desde abril de 1986. A seguinte foi efetuada
 junto aos órgãos regionais de Receita Fe-
 deral e recebemos o CGC número
 03657467/0001-05. Conta bancária: Foi
 transferida a conta existente na Caixa
 Econômica Federal para o Banco Bradesco
 S.A., agência 1990-9, Lago Sul, conta corrente
 número 5050-4. O Bradesco foi o Banco
 que melhores condições ofereceu para ope-
 rações, incluindo a cobrança dos taxas
 condominiais. Documentação contábil e
 contabilidade: A documentação foi encon-
 trada dispersa, com falta de alguns docu-
 mentos, tanto de receita como de despesa,
 embora não haja correspondência entre os
 documentos e lançamentos contábeis. A con-
 tabilidade, de modo geral, deixou de refletir
 alguns aspectos importantes da gerência-



mundo do Condomínio. Por isso, foi realizado
 um levantamento e demonstrativo mostrando
 redes nos documentos exigidos. Este demonstra-
 tivo, como fato de fortaleza de corte,
 de administração anterior, não apresentada
 em outro item de ordem do dia de
 como assembleia geral, extraordinária. Energia
 elétrica; para nunca suspender, nunca houve
 sido feito um pedido formal à CEB para
 ligação de energia elétrica ao Condomínio,
 apesar do mesmo existir, à época, há dois
 anos e oito meses. A ligação nunca foram
 problemáticas. Com, porém, que deu recem-
 bimento ao fato de que, durante algum tempo
 após instalação da rede, a situação, apesar
 de irregular, permaneceu estável. Com o
 corte de energia em dezembro (houve deli-
 gência de Gombiana, ligada diretamente
 à rede de condomínio vizinho), foi buscada
 uma solução que terminou por dar ao (m
 domínio Calsonic uma ligação a um registro
 de CEB. A situação ainda não é de todo
 regular, mas com a aparente desistência do go-
 verno do Distrito Federal, na pessoa do gover-
 nador paguim, Roriz, em regulamentar a
 documentação dos Condomínios, surgiu, então,
 a esperança de uma solução definitiva, até
 este ano. De qualquer forma, foi entregue
 dados, entrada na CEB de um pedido de
 ligação. Responderemos a respeito oficial da
 empresa. Vistos a autoridades: A análise
 dos problemas do Condomínio e a busca de
 soluções ou encaminhamentos levar a
 administrações a outras diversas autoridades

1. OF. REG. TR. DOC. P. JUK.
 Brasília DF.

entre as quais merecem destaque: Governador
 Aquino, Moura, Secretário de Serviços Públicos
 Valdo Gomes, Presidente de CEB Paulo Vitor
 Mendes, Secretário de Segurança Pública José
 Amílcar Simões, Prochada, membros do Sena-
 dor Maurício Correia e Ruyten de Souza e
 o Deputado Marcos Kubitschek, além de di-
 retores e gerentes de órgãos como a CEB,
 Aesp, Celbex, etc. Relacionamentos con-
jugais; Muitos dos problemas de um con-
 domínio são comuns a outros. Por isso,
 os comuns uma melhor integração com
 técnicos e administradores de condomínios
 vizinhos, com bons resultados práticos.
 Por outro lado, este Conselho ensinou a
 feição da administração do Condomínio
 Telefônica para a vice-presidência de Conselho-
 Regulado dos Condomínios (para o DF) que
 desde que nem atuando se defere dos
 condomínios para o Governo local,
oite de água: A água pode ser considerada
 prioridade número um para qualquer lugar
 de vivam as pessoas. Contudo com a apre-
 de outros condomínios, que realizou levantam-
 entos de preços e condições, adquirimos uma
 rede de água metálica tipo aço com
 facilidade para 40 mil litros. Procedemos
 assim à construção de base para rece-
 ber esta caixa. Acreditamos que ela será
 suficiente por um bom tempo (cerca de
 um ano e meio, aproximadamente) para
 atender as necessidades dos proprietários.
 O problema que, por o caixa, não se consegue
 até de fazer esta. Para utilizados não-

15
m) potenciais de faturamento que foram cobrados, cooperação do gerente da agência hipotecária do Bradesco e eventuais adiantamentos do Sr. do fúcio administrador. Foi obtida uma economia considerável, mas é uma situação que o administrador não repetirá.

Inadimplência: O levantamento realizado indicou um alto índice de inadimplência acima de 70%. Juntamente com a atualização de cadastro foi realizada a cobrança, buscando conscientizar os proprietários de necessidade de pagamento pontual e mostrando o que estava sendo feito com os recursos obtidos.

Ninguém recusou o pagamento. Até agora, durante o parágrafo desta relação, chegamos quase que ao objetivo proposto inicialmente, a qual era inadimplência zero. Cadastro de proprietários: todos os proprietários atuais foram

localizados, com exceção de um (lote 013) no momento de elaboração de relatório. O Condomínio para Boto Medrado (Boto Medrado), lote 105, foi o grande colaborador na criação e computação, os bancos de dados do Condomínio e elaboração dos planilhas para o sistema (Bredes - Obras e melhoramentos). É a

requerente a realização de obras e melhoramentos realizados de dezembro até agora:

- (a) portão de entrada n.º 1;
- (b) barreiras para corte de água;
- (c) entrada do condomínio (meio-floresta);
- (d) muros de contenção de depósitos substanciais para água;
- (e) fechamento de rua, de fundo, entrada única;
- (f) limpeza das áreas Verdes;
- (g) fechamento de área verde junto ao Corte de água;
- (h) instalação de PC para a

considero religio CEB: (i) acios em foms de p
 metes de demarcao; (j) caixa de agua
 metalica. Cadre Dominial: A partir do
 cadastro atualizado dos proprietarios, ser
 possibilitada a cadre dominial de cada
 lote. No possibilitara a tranquilidade
 necessaria quando for registrado a escritu-
 ra definitiva dos nomes ares. Para isso,
 estes dados pedidos aos condomnios, p
 parte de decimas assembleias, o preen-
 chimento de um fcho de pesquisa e o
 fornecimento dos documentos de compra (re-
 cibo, foms de adesao, fiancaca, etc). Na
 se trata de interminar, aos aspectos par-
 ticulares dos negocios de cada um, mas
 uma precaucao e base para que a admi-
 nistracao possa melhorar o interesse
 coletivo. ITR: O sin ordem do condomnio
 devera fornecer as informacoes, p sollicitades,
 e reperto do pagamento dos impostos que
 recaem sobre nomes, lots, furbalmente
 o ITR. E um cuidado necessario, para re-
 gular abonos, nos hores de se formar
 a escritura. Nacional Departamento de
 Abonos: Esta empresa foi contratada, alg-
 pamente (p que nao foi possivel locali-
 zar contratos alguns) para efetuar cobranças
 de taxas condominiais atrasadas. O p
 grupo foi deus, adun, alguns paradas.
 Embora tenha sido possivel determinar que
 alguns condomnios efetuam pagamentos
 a empresa, a mesma nao tem
 existe um trabalho que se tem nos
 foi possivel localiza-la (após ser mudado de

endereço por duas vezes). Não sendo solicitada a quem tenha efetuado pagamentos a esta empresa, em qualquer época, a apresentar cópias dos recibos, para procedermos à busca dos valores. Situação de empregados: foi contratado um zelador no mês de outubro. A medida foi das mais acertadas, muito mais que o funcionário é de grande utilidade para o condomínio. Entretanto, não havia sido registrado em cartório (e o condomínio não possui CGC), o que poderia acarretar despesas graves caso ocorresse no futuro uma demanda trabalhista, para sanar a situação, foram contratados o mesmo empregado com todas as coberturas legais - isto é, registro em cartório, recolhimento do INSS, pagamento dos FORTS, IPTU, OF. REG. AT. DOC. S. UR. Brasília IPTU, salários, família, etc. Além disso, foi feita a seleção e o relinamento, empresa de maior obvio, de propriedade de dois condôminos. Assim, o condomínio ficou resguardado contra surpresas e atualizado com as obrigações legais. Remuneração do Condomínio. Uma vez atingido o objetivo a que nos propomos, esperamos obter daqui para a frente a plena conformidade total com a convenção e o regimento que foram aprovados em assembleia. Esperamos ainda contar com a participação de cada um melhor de cada um dos condôminos e cada um poder se responsabilizar por um pequeno tempo, entre as tantas necessidades para se focar o Condomínio, sempre, além de maior participação dos coproprietários mais

validade e rapidez no encaminhamento
 das soluções adotadas para o bem
 comum. Brasília, 9 de março de 1989. Quanto
 a apresentação do relatório, vários condôminos
 apontaram cabendo registro o seguinte:
 (a) o administrador informou de vint e duas
 reuniões feitas no condomínio e duas reuniões
 no próximo dia 22; (b) foram condenados todos
 os condôminos para participarem em si-
 tuar fazendo-se presentes às reuniões de
 vint e duas; (c) o condomínio Agostinho Ferreira
 Borges, discorreu sobre o custo de água de
 10 mil litros, mencionando a necessidade
 da mesma e a economia obtida, na sua
 quinzena; (d) condômino Jaime Moeno perguntou sobre
 a correspondência e o administrador informou
 que pode ser utilizada o endereço pessoal
 dos condôminos, sendo que as cartas e outros
 objetos postais ficam em porta restante na
 caixa de Correios no Lago Sul; (e) o condômino
 José Bona Machado Ribeiro reclamou da rede
 de distribuição de água, insatisfeito para ele
 pois que a água não chega ao seu lote, de
 número 105. Foi informado de que o administra-
 dor está atento para o assunto e que o
 mesmo seria motivo de discussão mais à
 frente na assembleia; (f) o condômino Agostinho
 Ferreira Borges reforçou a importância
 de conhecimento sobre os assuntos que re-
 latam sobre o imóvel do Condomínio. A leitura
 do relatório requiriu-se a prestação de contas
 do administrador, compreendidas no período de
 dezembro de 1988 até fevereiro de 1989. Por se
 tratar de renovação de contas, anexo pro-

vivencialmente a experiência de mesa o condomínio
 e o Conselho Agostinho Ferreira Borges. Foi efetuada
 a apresentação dos balancetes e também explicada
 do o procedimento adotado com relação às contas
 qual seja: as mesmas são apresentadas tal
 qual de mês, relativos ao mês imediatamente
 anterior, juntamente com os documentos
 comprobatórios e verificadas pelo Conselho
 Consultivo. Colocada em votação a prestação de
 contas do Sr. Julio Cesar Camilo da Silva, foi
 integralmente e unanimemente aprovada.
 Além disso a direção dos trabalhos, o admi-
 nistrador agradeceu a votação e a ajuda em
 período por muitos condôminos, na condução de
 assuntos de interesse comum. O terceiro item da
 pauta foi apresentado, tendo sido eleito por
 administração, o administrador e conselheiros re-
 lacionados mais frente, que arrem firmes
 exercerão nos cargos pelo período de dois anos,
 ou seja, até março de hum mil novecentos e
 noventa e um, conforme a convenção do
 Condomínio. Nominalmente, para os seguintes
 membros eleitos: administrador: Julio Cesar Camilo
 da Silva, lote 029; Conselho Consultivo, membros:
 Agostinho Ferreira Borges (lote 081), Alfredo Moreira
 Pires Ferreira, (lotes 046, 047, 048), Manoel Aparecido
 de França, (lote 021); Fláudio Benício Pires, (lote 100)
 Manoel de Flandes Veloso de Paula, (lote 068); Roberto Van
 derlinde, (lote 057). A seguir, após explanação
 do administrador, foi ratificada, por admi-
 nistração e todo condominial, que para a
 ser Nº 20,00 (vinte unidades novas) por lote, até
 agosto próximo. O documento para 1989 foi
 apresentado pelo administrador, tendo sido ex-

aplicados antes que era a primeira vez que este
 dispositivo constitucional estava sendo aplicado.
 O orçamento foi aprovado por unanimidade, tal
 como apresentado, com previsão de prorrogação
 em junho e setembro. Tanto o orçamento
 como quaisquer documentos relativos aos condomínios
 encontram-se à disposição de qualquer condô-
 mino, junto ao administrador ou ao
 Conselho Consultivo. O item referente de
 priorização de obras e melhoramentos -
 foi muito debatido, tendo sido aprovada pela
 assembleia, como prioridades, a instalação
 de caixa de água e a implementação da
 rede de distribuição de água. Os projetos de
 presidente de mesa, porem, no item 8 de
 ordem do dia, foi então discutido uma
 norma para estipulação de taxas extras, que
 foi aprovada por unanimidade, conforme segue
 abaixo, após extensa discussão: regime para
 cálculo e implementação de taxas extras e outros
 providências - (1) a obra ou melhoramento de-
 após estar entre aqueles priorizados pelo propi-
 etário, em assembleia; (2) uma comissão de
 no mínimo três proprietários ser encarrega-
 da de cada obra, no tocante a orçamento,
 viabilização, acompanhamento, projetos, propor-
 ção de valor para taxa extra e seu parcelam-
 ento, se houver; (3) uma vez estabelecido o
 valor e o parcelamento, cada proprietário
 assinara um formulário concordando ou não
 com o pagamento; (4) os formulários que apresen-
 tarem concordância serão considerados como
 voto a favor na assembleia que ratificar
 a obra objeto do assunto; (5) a obra se

Poderá ser iniciada após a obtenção de pelo menos
 61 concordâncias (senatas e uma concordância
 ou aprovada em assembleia; (6) a superinten-
 dência das obras, conforme conveniado, por parte da
 responsabilidade do administrador; (7) O sistema
 formulação/consulta/concordância poderá ser utili-
 zado para autorizar obras que não estejam na
 lista de prioridades (obra a obra); (8) obras
 emergenciais e que não ultrapassem a dis-
 ponibilidade de caixa do condomínio conti-
 nuarão na competência do administrador. Ca-
 da um dos regras não poderá ser considerado, e
 qualquer tempo, como alteração de Convenção
 do condomínio. Neste momento, às 19:00 hrs,
 em condomínio Seny Dato Almeida
 atuando também como secretário de Reunião
 registrei a suspensão dos trabalhos, visto que
 a reunião foi se estendendo por muito tempo,
 ficando o restante da parte a ser debatido
 em outra oportunidade. Apartou o condomínio
 José Bosco Machado Ribeiro, pedindo que se
 registrasse em ata que ele não concordava com
 as assembleias realizadas em locais como
 ferrenti, por não oferecer as condições, confortá-
 veis e ideais para a realização dos trabalhos.
 Sugere o retorno ao local mais comumente
 utilizado em outras assembleias. Diversos
 condôminos opinaram, contra e a favor da
 ideia. Dime ainda o condômino José Bosco
 que as reuniões deveriam ser pendidas por
 outros condôminos que não o administrador.
 Dito registrado, foi colocado em votação a
 suspensão dos trabalhos, aprovada unanime-
 mente. Para contar, em Seny Dato

11 OF. REG. - ITY. DOC. P. 1111
 Brasília - DF

16(a)

Almeida, Janeira [signature] até que vai dar
bem amimada pelo presidente de mesa.

Presidente: [signature]

Secretaria: Geiz Dato Almeida

1.º OFÍCIO
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
SCS - ED. JK - LOJA 4 - TEL.: 224-4026
Protocolado, registrado e microfilmado nesta
data sob o n.º 120871

Brasília, 14 JUN 1989

~~[signature]~~
Geraldina do Carmo A. Rodrigues
Téc. Jud.

