

233 74º AGO

13

ATA DA 74ª ASSEMBLÉIA ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO MANSÕES CALIFÓRNIA

No dia 10 (dez) de dezembro de 2006 foi realizada a 74ª ASSEMBLÉIA ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO MANSÕES CALIFÓRNIA, no salão do Condomínio Estância Jardim Botânico, iniciada às 16 horas e trinta minutos, em segunda convocação, para deliberar sobre a seguinte pauta, constante de aditivo ao edital de convocação: 1. ELEIÇÃO DO CONSELHO CONSULTIVO; 2. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA O EXERCÍCIO FINANCEIRO 2006/2007; 3. APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO PARA A IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA DE CÂMARAS DE SEGURANÇA, 1ª ETAPA (AS CÂMARAS QUE JÁ ESTÃO INSTALADAS); 4. AVALIAÇÃO E VOTAÇÃO SOBRE O FUNDO DE RESERVA E CONTRATO COM OS ADVOGADOS; 5. ASSUNTOS GERAIS. O síndico, senhor GILVAN DOS SANTOS, sugeriu que o senhor HOMERO DE SOUSA JÚNIOR presidisse e a senhora MARIA ELISABETE BARBOSA DE ALMEIDA secretariasse os trabalhos da assembleia, o que foi aceito pelos presentes. As assinaturas dos presentes foram recolhidas no livro próprio e os trabalhos foram iniciados. Foi exposta pelo presidente da assembleia, senhor Homero, a situação do Conselho Consultivo, desfalcado pela renúncia por carta da presidente DIVA VIANNA AFFONSO GOMES, assim como da conselheira ISABEL GONÇALVES e do suplente JOSÉ BERNARDO W. MIZIATI, por declaração pública. No CC permaneceram LUIZ JOÃO VIEIRA, membro efetivo, MARIO VIANA, suplente e HOMERO DE SOUSA JÚNIOR, suplente. A conselheira Isabel Gonçalves é instada a reconsiderar a sua renúncia pelos condôminos RAQUEL COLAÇO e MANOEL APARECIDO DE ARAÚJO mas mantém sua decisão. Levantam-se dúvidas sobre se a senhora Diva renunciou a participar do CC ou apenas à sua presidência, mas considera-se que como não houve da parte dela a convocação de atividade do CC, entendeu-se que sua renúncia ao CC foi total. O condômino FÁBIO candidata-se a compor o CC. São sugeridos ainda os nomes dos condôminos Araújo e Elisabete. Araújo declina da indicação e sugere o condômino AGOSTINHO BORGES, que declina da indicação. Indicado, o condômino JORGE GONÇALVES aceita integrar o CC como suplente. Fica acertado que o CC ficará constituído por LUIZ JOÃO VIEIRA, MARIO VIANA, HOMERO DE SOUSA JÚNIOR, FÁBIO, JORGE JOSÉ GOMES GONÇALVES e MARIA ELISABETE BARBOSA DE ALMEIDA. O presidente da assembleia passa ao segundo ponto ou pauta, relativo à previsão orçamentária, iniciando com a confirmação da aprovação das contas, que ficara, na última assembleia, condicionada à apresentação *a posteriori* do relatório do Conselho consultivo. Correções da ata da 73ª Assembleia são consideradas extemporâneas por Raquel Colaço, presidente daquela assembleia e é mantida a versão inicial da ata, assinada por ela. O erro é registrado. Uma vez cumprida a condição, as contas são consideradas aprovadas. Araújo observa que a ata deveria ser redigida durante a própria assembleia e assinada ao fim, mas Homero chama a atenção para as dificuldades de anotação e Elisabete lembra que a prática comum é a leitura e aprovação da ata da reunião anterior no início da seguinte. Passa-se à discussão da troca da empresa prestadora do serviço de vigilância no Condomínio e da conveniência da contratação de mais dois funcionários para fazer funcionar o sistema monitorado por câmaras para o controle da entrada no condomínio. O síndico Gilvan apresenta suas propostas em um conjunto de quadros e explica que os funcionários a mais permitirão que um deles se ocupe apenas de controlar o monitor e outro de identificar as pessoas que chegam ao condomínio. Esclarece que já existem funcionários em número suficiente durante a noite e que os funcionários adicionais são necessários de dia. O novo sistema implica na restrição do uso do controle remoto apenas pelo funcionário da portaria. Agostinho Borges pergunta se faltas ou férias seriam cobertos pela própria empresa, o que é respondido afirmativamente. Borges pergunta ainda se esse custo adicional resultaria de fato em benefício real. Outros condôminos contestam a necessidade do

CART. MARCELO RIBAS - 1º Reg. Tít. e Docs.
Brasília - DF

MICROFILME Nº

704299

749 AGO

segundo porteiro. O condômino Ugo sugere o fechamento do segundo portão, o que em sua opinião elimina a necessidade da contratação do segundo porteiro. Homero responde que muitos condôminos habituaram-se a usar o segundo portão. O fechamento dificultaria o acesso dos bombeiros, do caminhão de lixo, de caminhões de entrega e de caminhões de mudança. Como o assunto já foi discutido e votado em outras assembléias, seria imprudente tomar uma nova decisão a respeito, considerando o pequeno número de presentes. Ugo assinala que a implantação do sistema restringe de todo modo o uso do portão pelos condôminos e que o controle do segundo portão será feito por um funcionário diante de uma tela a 730 metros de distância do portão. Jorge declara que a segurança é da responsabilidade individual de cada condômino e que o fechamento do portão gera incômodos como a necessidade de percorrer a rua alagada em dias de chuva. Sugere que a passagem pelo portão de trás seja restrita aos condôminos e vedada aos empregados e prestadores de serviços. A condômina Zulma sugere o aproveitamento dos senhores Jair e Raimundo, funcionários do Condomínio, nas tarefas de controle das entradas. Elisabete lembra que a falta de segurança gera restrições à liberdade de usufruir das partes comuns do condomínio e da própria casa, e que os aperfeiçoamentos do sistema de segurança terminam por ser minados pelas tentativas dos próprios condôminos de preservarem um pouco de sua liberdade. O aumento do número de funcionários para a segurança torna-a vulnerável. Raquel lembra que a organização dos moradores em condomínio foi gerada pela necessidade de suprir serviços de água, energia elétrica, pavimentação e outros que não eram supridos pelo Estado quando os primeiros moradores se instalaram e não por demanda por segurança. Lembra que as precauções relativas à segurança podem ser inócuas, já que num condomínio completamente fechado uma moça matou os próprios pais. Adverte contra o risco de nos tornarmos meros consumidores do novo mercado de empresas fornecedoras de serviços de segurança. Alerta para o perigo das cercas elétricas instaladas indiscriminadamente por muitos condôminos. lamenta o cancelamento, a seu ver precipitado, do contrato com a empresa anterior, cujos empregados eram muito antigos e bem conhecidos dos condôminos e acompanharam o crescimento das crianças do condomínio. Declara que não tinha queixas deles e reivindica uma carta de recomendação para os antigos empregados. Assinala que a demissão próxima do Natal é desumana. Jorge confirma que não tem queixas e nunca encontrou os antigos empregados dormindo nos horários de trabalho. Observa que os empregados domésticos são muitas vezes responsáveis por furtos nas casas onde trabalham. Ugo declara que muitos dos seus visitantes não eram identificados na portaria e contesta a proposta de Raquel. Borges recomenda mais cuidado no estudo do problema da segurança. Aponta a falta de luz indicadora de saída de veículos no segundo portão. Está de acordo com a senhora Raquel em que os moradores mais antigos tinham boas relações de amizade com os funcionários da empresa antiga. Aponta responsabilidades dos proprietários em furtos que não foram comunicados à polícia e por isso nunca foram investigados. Em sua opinião, um sistema de segurança deveria ter gravação 24 horas por dia e fora da guarita. Propõe que a discussão sobre segurança não seja encerrada. Ugo pede que discussão da pauta continue. Homero declara que se há divergências entre um pequeno número de condôminos, essas divergências serão maiores entre o conjunto completo dos condôminos e não seria prudente tomar decisões a respeito do assunto. O síndico Gilvan lembra que advertiu os funcionários antigos inúmeras vezes e eles não abandonaram os comportamentos negligentes, relatando vários casos de faltas e informando que recebia muitas reclamações dos condôminos e que chegou a haver um caso de conflito que quase levou um condômino e um porteiro às vias de fato. Depois da troca da empresa, segundo Gilvan, as reclamações diminuíram. Araújo declara que quando era síndico, muitos condôminos saíram em defesa de empregados apanhados em falta, livrando-os de

CART. MARCELO RIBAS - 1º Reg. Tít. e Docs.

Brasília - DF

MICROFILME Nº

704299

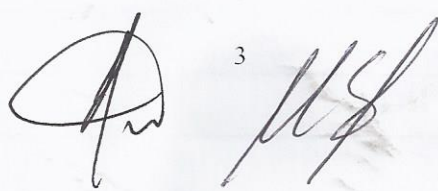
2

74^a AGO

punições justas. Comenta que a administração de um patrimônio coletivo não pode basear-se em sentimentos. Propõe o reexame dos números e um esforço para evitar o aumento de despesas. Cita a próxima intervenção da CAESB no abastecimento de água, que implicará no desativamento do poço artesiano e das bombas e na redução dos gastos com energia elétrica, mas também no advento de uma nova despesa para os condôminos. Finalmente, Araújo propõe o aproveitamento dos funcionários do Condomínio em vez da contratação de novos. Ugo, que precisa retirar-se, deixa seu voto contrário à contratação de novo funcionário para a segurança. Tendo Gilvan afirmado que seu ato de trocar a empresa de segurança tinha gerado economia para o condomínio e por isso dispensava consulta prévia aos condôminos, Raquel discorda e ressalta a importância e necessidade da participação dos condôminos e do Conselho Consultivo. A condômina Nilza declara que em sua opinião os antigos funcionários mereceriam receber cestas de Natal como nos anos anteriores. Araújo confirma a prática de presentear os antigos funcionários com cestas de Natal. Borges sugere que a questão seja discutida em "assuntos gerais". Gilvan afirma que a mudança da firma deveu-se à ineficiência não a preocupações com redução de gastos. Declara que se não é livre para tomar essa atitude, preferiria deixar a função de síndico. Raquel protesta, reafirmando a necessidade da participação dos condôminos e do CC. Gilvan retoma sua exposição. Propõe o aumento da taxa condominial para R\$160,00 e mais R\$16,00 para recompor o Fundo de Reserva. Surge uma polêmica em torno da composição do FR. Araújo e outros condôminos entendem que o FR é composto de 10% do montante arrecadado pela taxa condominial. Borges acha que esse valor deve ser acrescido à taxa e cita a lei 4591/1964. Os artigos da convenção do condomínio referentes ao FR são lidos mas não há acordo quanto à interpretação do artigo 48. Segundo Homero, tradicionalmente no Condomínio, 90% do valor da taxa condominial sempre foram suficientes para fazer às despesas, mas agora isso não está acontecendo e por isso Gilvan foi levado a usar todo o valor da taxa para custear as despesas, mesmo as não emergenciais, que o FR deveria cobrir. Jorge aventa a hipótese de cancelar o contrato com a empresa de dedetização. Zulma lembra que o número de presentes é muito pequeno para que se tome decisões. Araújo lembra que propôs o cancelamento da assembléia antes do início. Em situação semelhante, quando era síndico, conseguiu reunir um número significativo de condôminos por meio do envio de cartas. Borges insiste na votação, considerando que os faltosos omitiram-se da responsabilidade de decidir os assuntos do condomínio. Homero lembra que a votação deve ater-se à ordem do dia e concorda em que os faltosos oitem-se da responsabilidade. Homero sugere o estudo das despesas do condomínio para definir o que são despesas ordinárias e extraordinárias. Em sua opinião, a contratação de mais um funcionário constitui despesa extraordinária. Reitera a necessidade de um estudo preliminar ao planejamento para estabelecer a previsão orçamentária e que a necessidade dessa discussão agora é premente porque está havendo dificuldade de conciliar a arrecadação da taxa do condomínio e o custeio das despesas. Sugere a aprovação do aumento da taxa, não aprovação da contratação de funcionário extra e a recomendação ao CC para o estudo detalhado das despesas para o orçamento de 2007. Nilza sugere a manutenção da taxa de condomínio em R\$140,00 e cobrança de taxas extras para custear outras despesas. A proposta não é aceita. Borges quer saber se o recolhimento do FR pode ser atribuído ao CC e sugere o estudo das contas dos anos anteriores para subsidiar o estabelecimento da próxima previsão orçamentária. Gilvan continua com sua exposição e lembra que se os investimentos em segurança (câmaras) já feitos não forem utilizados a responsabilidade não será sua. Apresenta a despesa com o advogado contratado para trabalhar na legalização junto à Terracap, iguala R\$ 1200,00 e com o outro advogado contratado para tratar de questões trabalhistas e com os condôminos inadimplentes no pagamento da taxa condominial, no valor de R\$500,00

CART. MARCELO RIBAS - 1º Reg. Tít. e Docs.
 Brasília - DF
 MICROFILME Nº 70 42 99

3



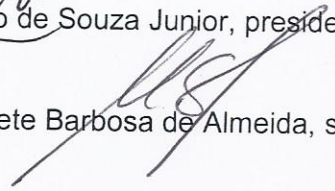
22

74º AGO

mensais. O contador, senhor Brito, informa ter enviado informações referentes aos condôminos inadimplentes para serem acionados judicialmente. A taxa de inadimplência, que era de 20%, depois de acordos conseguidos pelo advogado Miguel foi reduzida para 17%. Araújo observa que no ano foram pagos R\$6.000,00 ao advogado e foram recuperados R\$ 3.456,27 de taxas condominiais, o que resulta em prejuízo para o condomínio. A perspectiva de aumento de taxas para o pagamento do advogado encarregado da regularização desagradou ao senhor Araújo, que estima que os condôminos em dia não devem pagar honorários de advogados regularizar as propriedades dos condôminos inadimplentes. Borges não acha isso importante e considera o valor destinado mensalmente aos advogados, por condômino (R\$17,00) muito pequeno. Alguns condôminos consideram certas votações inoportunas devido ao pequeno número de presentes. Araújo observa que é incoerente considerar inadequado votar alguns pontos da pauta e não outros. Homero aponta a polêmica na interpretação sobre a composição do fundo de reserva e a necessidade de definir quais despesas são ordinárias e quais são extraordinárias. Sugere que se delegue ao CC o estudo detalhado da previsão orçamentária e que se vote a contratação do funcionário extra. O senhor Jorge lembra que se deve ter cautela em relação aos gastos para equipar a portaria, que a qualquer momento pode ser derrubada pela Terracap. Lembra que a questão fundiária no DF ficará a cargo de Paulo Otávio, cujos interesses como empreiteiro podem conflitar com os dos condôminos. Homero formula a proposta de votar: 1. O AUMENTO DA TAXA DO CONDOMÍNIO; 2. ENCARREGAR O CONSELHO CONSULTIVO DE DEFINIR DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS E ESTUDAR EM DETALHE A PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA O PRÓXIMO PERÍODO; 3. A CONTRATAÇÃO DE MAIS UM FUNCIONÁRIO PARA O SERVIÇO DE CONTROLE DE ENTRADA; 4. ENCARREGAR O CONSELHO CONSULTIVO DE ESTUDAR O CONTRATO COM ADVOGADOS E A INTERPRETAÇÃO SOBRE A COMPOSIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA. O primeiro ponto é aprovado pelo total dos votos dos nove (9) presentes, o segundo também, o terceiro é rejeitado com a abstenção do síndico, autor da proposta, e o quarto é aprovado com o total dos votos dos presentes. Borges recomenda que o CC conclua seus estudos antes de decorridos trinta dias. O pagamento dos advogados está garantido para o mês em curso. No item assuntos gerais é aprovada a oferta das cestas de Natal aos antigos empregados. Nada mais havendo a ser tratado, às oito horas e quarenta e cinco minutos o senhor presidente declarou encerrada a assembléia, da qual lavrei a presente ata, assinada por mim e pelo senhor presidente.



Homero de Souza Junior, presidente.



Maria Elisabete Barbosa de Almeida, secretária

1º Ofício de Títulos e Documentos
 CARTÓRIO MARCELO RIBAS
 SCS Ed. Venâncio 2 000 Bl. B-60 Sala 140/E
 Brasília - DF Fone: (61) 3224-4026

PROTOCOLADO, REGISTRADO E
 MICROFILMADO EM:

28 DEZ 2006

SOB Nº

704299

Marcelo Figueiredo Ribas - Oficial
 Marcelo Figueiredo Ribas - Substituto
 Geralda do Carmo A. Rodrigues - Escr. Autoriz.
 Francineide Gomes de Jesus - Escr. Autoriz.