

Ata da 60ª Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio
Mausões California.

Em 29 de setembro de 2001, na Portaria do Condomínio, às 15:30h, foi iniciada a 60ª Assembleia Geral Extraordinária que foi regularmente convocada através de Edital datado de 19 de setembro de 2001. Assim como na AGE anterior, a 59ª de 15 de setembro de 2001, o síndico, sr. Faujo, constatou e comunicou a inexistência de quorum para a deliberação dos pontos que tinham sido divulgados no Edital de Convocação tendo em vista que dos 121 lotes que compõem o Condomínio, compareceram, até o momento, dentre presentes e procurações apresentadas, apenas 63 (sessenta e três) lotes. O quorum estabelecido pela nossa Convenção é de $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos lotes o que corresponde a 81 lotes. Mas a essa manifestação do Sr. Síndico, pediu a palavra o condômino Roberto Morales (lote 24) que argumentou que dessa forma este Condomínio muito dificilmente poderia fazer obras e melhorias no Condomínio pelo simples fato de que uma vez que só os adimplentes têm direito a voto nas assembleias e que os inadimplentes não costumam, como é natural, comparecer às assembleias nas quais não podem votar, a tarefa de alcançar quorum de $\frac{2}{3}$ (dois terços) torna-se algo quase impossível. O resultado é que agora, mesmo tudo acumulado (poupado) uma quantidade de recursos muito significativa, não conseguem os adimplentes quorum para autorizar obras necessárias e possíveis aos condôminos mesmo que elas possam ser feitas sem qualquer taxa extra. Essa situação não tem solução a não ser que esta Assembleia entenda que o quorum de $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos lotes, refere-se aos adimplentes e não à totalidade dos lotes e respectivos proprietários, porque caso contrário, os inadimplentes estarão sempre prejudicando du-

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Brasília - DF
Ficou arquivada cópia em microfilm
no seq. n.º 439947

plamente os inadimplentes, pois além da própria inadimplência em si, estariam negando com sua ausência o quorum de funcionamento da Assembleia e a tomada de decisões importantes de interesse da maioria dos condôminos inadimplentes. Perguntou, então, o condômino Roberto Morales, ao Sr. Síndico, quantos lotes estavam inadimplentes. O Sr. Síndico respondeu que a inadimplência média era sempre de 30 lotes. Por meio da resposta, mostrou que, se se deduzir 30 inadimplentes do total de 121 lotes teremos 91 lotes em condições de votar e que nessa hipótese, $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos votos equivaleriam a 61 (sessenta e um) lotes e não 81. E, nessa hipótese, a presente Assembleia já terá alcançado o quorum, pois certamente já estarão presentes ou representados por procurações, mais de 61 (sessenta e um) lotes em condições de votar. Sem falar também o Sr. Roberto Morales, o teor do artigo 6º da Convenção do Condomínio que determina que a Assembleia Geral compor-se-á dos proprietários das frações ideais do Condomínio, aqui chamados Condôminos, em pleno gozo de seus direitos conferidos por esta Convenção e pela Legislação vigente. Esse texto exclui da Assembleia, para todas as finalidades, inclusive para fins de determinação de todos os quorums os inadimplentes. Por esse motivo apresentava essa questão como questão de ordem e pediu ao Sr. Síndico que colocasse a questão para deliberação da Assembleia, para que ela decidisse previamente, se se sentia ou não, em condições (com quorum), de deliberar sobre os pontos da pauta excluindo os inadimplentes. Porque, uma vez decidida essa questão de ordem, previa, e se a Assembleia decidisse em favor do seu funcionamento, poderia em seguida, deliberar sobre os pontos da pauta.

O Sr. Síndico, então decidiu que a uma decisão desse tipo, só poderia ser tomada pela própria Assembleia após de aberta. Por isso, declarou aberta a Assembleia e propôs para presidi-la o condômino Homero de Souza Junior (lote 19) e a condômina Helisa Helena Kacinski (lotes 03 e 04) para secretariar os trabalhos. Essa proposta foi aprovada por unanimidade. Em seguida o presidente eleito na Assembleia, Homero (lote 19) deu início aos trabalhos colocando imediatamente em discussão e deliberação a questão de ordem levantada pelo Sr. Roberto Morales. Após ampla e longa discussão, a questão foi votada e a proposta e entendimento do Condômino Roberto Morales obteve a aprovação da ampla maioria dos presentes, tendo votado Contra a proposta por ele encaminhada apenas os proprietários ou representantes dos lotes 75, 46, 47 e 48, 37, 105 e 45 (7 votos contrários). Com essa decisão, portanto, foi vencedora a proposta do Sr. Roberto Morales que obteve a aprovação de 68 votos contra 7 contrários. Essa decisão, portanto, significou que a Assembleia entendeu que estava em condições de votar os pontos da pauta por ter alcançado o quorum previsto na Convenção, excluídos os inadimplentes. Assou-se, então, à discussão e votação dos pontos constantes da pauta previamente distribuída. Preliminarmente então, o presidente eleito na Assembleia fez a leitura da Ata da AGE imediatamente anterior, a 59.ª de 15 de setembro de 2004, e a colocou em votação para aprovação. Segue-se a votação da referida Ata, foi aprovada com o voto contrário apenas da senhora Sivalva, proprietária dos lotes 46, 47 e 48, para a pauta a aprova-

CARTORIO MARCELO RIBAS
1.ª Ofício de Registro de Imóveis e Documentos
Brasília - DF
Ficou arquivada cópia em ata nº
439947

ção da Ata da 59ª AGE. O Presidente, então per-
guntou a Dona Suidalva se gostaria, para fins de
registro na Ata desta 60ª AGE, de consignar
o motivo pelo qual estava desaprovando e vo-
tando contra a Ata da 59ª AGE. Ou se gosta-
ria de propor alguma modificação na referida
Ata da 59ª AGE. Mas dona Suidalva declarou
que não desejava registrar nenhum motivo
mas apenas o seu voto contrário. O Presidente
então, passou aos pontos da pauta previamente
distribuída, colocando em discussão e vota-
ção cada um deles, sendo o resultado, sobre
cada um, o seguinte: 1. Alteração da Conven-
ção do Condomínio. 1.1. Alteração da letra
(g) do Art. 24 da Convenção. Foi aprovada por uma
* unanimidade dos votos dos presentes a modificação
proposta, no sentido de que os cheques e demais
documentos previstos no dispositivo passam a
exigir sempre duas assinaturas, sendo uma
a do Síndico e a outra a do sub-síndico, cu-
nas faltas e impedimentos deste do Presidente
do Conselho Consultivo. 1.2 - Alteração do
§ único do Art. 34 da Convenção. Foi aprovada
* por unanimidade dos votos dos presentes a
modificação proposta, no sentido de que os
proprietários de lotes (unidades autônomas
não conservadas sejam cobrados pela admini-
stração do Condomínio pela limpeza que por
ela deverá ser providenciada cobrando-se do
proprietário o valor das despesas realizadas
aumentado de 10% que deverá ser destinado para
* o Fundo de Reserva. Mas deve-se garantir a
comprovação de aviso prévio de limpeza
lote(s) em questão de que a limpeza

cebrado o acréscimo de 10% antes de se executar o procedimento. 1.3 - Alteração da letra (a) do § 2º do Art. 43 da Convenção (reduzir o percentual de multa). Foi aprovada por unanimidade dos votos presentes a modificação proposta, no sentido de que a multa por inadimplência passa a ser 2% até 5 dias de atraso e 10% a partir do 6º dia. 1.4 - Alteração do Art. 48 do Capítulo X da Convenção. Foi aprovada por unanimidade dos votos dos presentes a modificação proposta, no sentido de que introduz-se nesse artigo um § 3º estabelecendo que as despesas com obras não poderão exceder a 85% do Fundo de Reserva, ressalvando-se que deve permanecer, em qualquer hipótese, sempre disponível no referido Fundo, quantia equivalente a \$21 (cento e vinte uma) cotas normais vigente do condomínio, para atender eventuais emergências. 1.5 - Alteração do Artigo 06, § 2º. Foi aprovada por unanimidade dos votos dos presentes a modificação proposta, no sentido de que cada procurador poderá representar no máximo, 03 (três) condomínios. 1.6 - Alteração do Artigo 16 § 1º. Foi aprovada por unanimidade dos votos dos presentes a modificação proposta, no sentido de que nos casos previstos no dispositivo exigir-se a aprovação dos votos favoráveis de, no mínimo, metade mais um dos condôminos adimplentes presentes ou representados por procurações. 2. Outros assuntos. 2.1 - Aprovação para a implantação da rede de captação das águas pluviais. Foi aprovada por unanimidade dos votos dos presentes autorizar o Sindicato a estudar pa-

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Brasília - DF
Fica arquivada cópia em microfilm
no 945 n.º 439947

ra a construção mas decidiu se não realizá-la transferindo-se essa decisão para um momento em que o Condomínio possa, como no caso da Portaria, realizar essa obra sem que se tenha de impor aos Condôminos qualquer taxa extra. 2.2. Homologação da aprovação da construção da portaria aprovada na 59.ª AGE. Foi aprovada pela maioria dos votos dos presentes a realização da obra proposta que ela deve ser iniciada imediatamente visto que não será necessário cobrar qualquer taxa extra visto que o Condomínio já tem os recursos necessários para executá-la, sem taxa e sem assumir dívidas. Votou contra essa proposição o Sr. Fábio, Presidente do Conselho Consultivo, por não ter concordado, anteriormente, com a interpretação da maioria sobre a questão do quorum. 2.3 - Discutir a possibilidade de construção de salas para reuniões. Foi aprovada por unanimidade dos votos dos presentes autorizar o Sr. Síndico efetuar os estudos para a realização da obra, mas decidiu se adiar uma decisão definitiva para um momento em que se possa, à exemplo do caso da nova portaria, realizá-la sem impor taxas extras aos Condôminos. E tendo sido esgotada a pauta e nada mais havendo a tratar o Presidente deu por encerrada esta AGE às 18:30. Estiveram presentes e votaram proprietários (ou procuradores) de 75 dos 121 lotes que compõem o Condomínio em condições de compor a

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Brasília - DF

Termo do artigo 6.º da Convenção.

Homero de Souza Junior. Presidente e Heloisa Helena Kacinski Secretária.

Homero

Homero de Souza Junior
Presidente

Heloisa

Heloisa Helena Kacinski
Secretária

Manoel Aparecido de Souza
Manoel Aparecido de Souza
Sindico

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
Nº OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
SCS, QUADRA 08, BLOCO B-60, SALA 140-E
1º ANDAR ED. VERANCIO 2.000
BRASÍLIA-DF FONE: 224-4026
Documento Protocolado Registrado e
Microfilmado sob nº 439947
Em 17 OUT 2004
Dou fé.

Titular: Marcelo Caetano Ribas
Subst.: Gerardo do Carmo A. Rodrigues
Marcelo Fincheiro Ribas

Estelene dos Santos Pacheco
Franciele Gomes da Costa
Francisca Miguel Peres
M. Luis Monte da Costa
SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTRO DO DF
PO 242922

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
Nº OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
SCS, QUADRA 08, BLOCO B-60, SALA 140-E
1º ANDAR ED. VERANCIO 2.000
BRASÍLIA-DF FONE: 224-4026
Documento Protocolado Registrado e
Microfilmado sob nº 439947
Em 17 OUT 2004
Dou fé.