

## ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA 10/12/2016



1 Aos dez dias do mês de dezembro do ano de 2016, às nove horas em primeira chamada e às nove horas e vinte  
2 minutos em última chamada, reuniram-se os condôminos do AMOB B Condomínio – Condomínio Residencial dos  
3 Associados da AMOB B, conforme lista de presença anexo, em Assembleia Geral Ordinária, para tratar dos assuntos  
4 dispostos em Edital de Convocação, que fora afixado dentro do prazo legal. Inicialmente o Síndico convocou os  
5 candidatos à presidência e secretaria. Apresentou-se ao cargo de Presidente o Sr. Ricardo Felix (und.: CESPE 52) e ao  
6 cargo de secretária a Sra. Fernanda Rocha, representante da empresa JR OFFICE. O Sr. presidente efetua a leitura do  
7 edital dando início aos assuntos pautados. O presidente inicia informando que a Assembleia será gravada caso não  
8 haja nenhuma objeção, como não houve se prosseguiu com a gravação. **1) Apresentação da prestação de contas da**  
9 **atual gestão até novembro/16;** O Síndico explana através de planilhas ilustrada todas as despesas e receitas  
10 comportadas pelo condomínio no ano de 2016, até novembro relatando a projeção das despesas e receitas para  
11 dezembro/16, nos números apresentados pode-se verificar que o orçamento estava dentro do planejado, havendo  
12 pequenas variações para mais e para menos em alguns itens e no total projetava-se uma pequena economia no ano,  
13 esclarece que o possível reajuste proposto foi balizado nas contas realizadas em 2016. Enfatiza o grande impacto  
14 que o índice de inadimplência apresenta na proposição desse reajuste. Em sequência relata todos as despesas  
15 comportadas pelo condomínio elencando uma a uma, relata também o montante mensal e o anual. Ressalta que os  
16 gastos com os funcionários foram os mais elevados, devido à quantidade de funcionários que ingressaram ao  
17 período de férias, para que vença o segundo período de férias, esta providência foi necessária devido a postergação  
18 das férias referente ao ano de 2015, conforme demonstrado em planilha na qual o Síndico já sinalizou a  
19 programação para 2017 para regularização desta situação, para que o condomínio não venha sofrer ações  
20 trabalhistas. O Síndico informa toda a logística de trabalho, relata que buscou de todas as formas enxugar gastos  
21 afim de que o reajuste proposto não tivesse um impacto elevado na taxa ordinária. O síndico esclarece que a  
22 explanação é apenas a título de informação e que não se trata de um item deliberativo. O Sr. Álvaro (und.: CAMOR 7)  
23 questiona informações referente ao atual cenário de inadimplência. O Síndico informa que essas questões estão  
24 sendo tratadas de forma severa perante a JR OFFICE e a administração do condomínio, porém a inadimplência atual  
25 do condomínio apresenta o percentual médio de 7,25%. Explica toda a logística de cobrança efetuada e informa que  
26 no ano de 2016, já houve um grande avanço nas cobranças que forão revertidas em receitas para o condomínio, que  
27 ajudaram a cobrir a inadimplência. Para o ano de 2017 já tem um provisionamento de retorno bastante  
28 significativos, retorno estes, oriundos de ações e acordos de inadimplência. O Sr. Faber (PELOI 19) questiona quantos  
29 lotes representam a inadimplência do condomínio. O síndico informa que são aproximadamente 49 unidades  
30 inadimplentes, porém o maior índice corresponde apenas a 12 unidades, nas quais as providencias cabíveis já estão  
31 em andamento. **2) Deliberação sobre a previsão orçamentária para 2017 e definição da taxa condominial / 3)**  
32 **Deliberação sobre o contrato de locação com a Associação AMOB B pelo uso dos lotes CAMOR 07 e 09 e CESPE 07 -**  
33 **\* Este tema só será tratado se o mesmo for aprovado na AGO da Associação AMOB B; ONDE SE LÊ CAMOR 07 e 09**  
34 **e CESPE 07, DORAVANTE LEIA SE CAMOR 26 e 28 e CESPE 07;** O Síndico informa que os assuntos supracitados serão  
35 tratados de forma conjunta, pois um está condicionado ao outro, e as deliberações serão efetuadas após as  
36 explanações. Dando sequência o Síndico efetuou a apresentação do orçamento para o ano de 2017, comparando as  
37 despesas suportadas pelo condomínio no ano de 2016. Ressalta que no orçamento apresentado na equipe de  
38 segurança está considerado um vigia a mais para o turno diurno, para que a partir desta contratação a equipe de  
39 segurança terá sempre 3 funcionários 24 horas noturnos todos os dias da semana, mas enfatizou que este assunto  
40 merece ser avaliado após explanação do orçamento e análise da composição da nova taxa ordinária com as demais  
41 taxas. Síndico solicita que aguardem a explanação do próximo item da pauta para comentários. Em sequência o  
42 Síndico informa que o objetivo da elaboração de um contrato de locação pelo uso dos imóveis e terrenos da  
43 Associação é a médio prazo enxugar a operação da gestão das duas entidades, pois o objetivo inicial é permanecer  
44 apenas com uma entidade, mas legalmente isso não seria possível, pois a Associação não poderá nunca ser extinta



15 devido ao patrimônio que não pode ser transferido ao condomínio. Por este não ser um condomínio-edifício, a  
16 formatação jurídica que foi encontrada para tornar as gestões mais eficientes foi a criação de um contrato de  
17 locação entre as partes no qual o valor do aluguel é basicamente para suportar as despesas ordinárias da Associação  
18 que são despesas em prol de todos os condôminos e que estas tendem a diminuir, pois com esse modelo implantado  
19 a Associação não precisaria mais ter funcionários a médio prazo, pois está previsto no contrato que a equipe do  
20 condomínio faria as tarefas administrativas de pagamentos da Associação, bem como, o envio dos documentos para  
21 a contabilidade. Em relação ao contrato, o síndico esclarece que essa locação resultaria em uma monta de R\$  
22 9.000,00 (nove mil reais) mensais no ano de 2017 e a partir de 2018 passaria a ser de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)  
23 mensais, devido à redução dos funcionários da Associação. O síndico com ajuda do presidente elenca todas as  
24 atribuições da Associação e do Condomínio e ressalta que caso conste algum saldo residual anual do valor referente  
25 à monta de aluguel dos lotes supracitados é dever da Associação por força do seu estatuto reinvestir este saldo em  
26 benfeitorias no condomínio. O síndico com ajuda de slides apresenta o contrato que foi discutido e aprovado na AGO  
27 da Associação, explicando cada cláusula, nas quais onde necessário foram feitos ajustes para melhor estabelecer a  
28 relação entre as partes e também trazer mais segurança para os condôminos e associados, como algumas cláusula  
29 que só podem ser aplicadas com anuência de assembleias das entidades. A Sra. Wanderlei (und.: TJUDA 05) solicita  
30 que o contrato apresentado faça parte desta ata como anexo, após debates e esclarecimento foi aprovado por  
31 unanimidade o contrato de locação com a Associação AMOB B conforme condicionante de redução supracitada.  
32 Após a aprovação o síndico comenta que o próximo passo para regular plenamente a relação seria o condomínio  
33 passar a cobrar também a taxa de investimento, porém como o tema não faz parte desta pauta, este informa que o  
34 tema será abordado na próxima assembleia. A Sra. Wanderleia (und.: TJUDA 05) solicita que já seja definida uma data  
35 para assembleia pela relevância do tema e sugere que seja em fevereiro, o Síndico concorda com a sugestão e fica  
36 acordado uma Assembleia para o mês de fevereiro para a discussão deste tema. Na sequência o síndico retoma a  
37 questão da deliberação da taxa condominial, levando em consideração o custo do aluguel na taxa ordinária e para  
38 dar encaminhamento este retomou a explanação da grande necessidade da contratação de mais um funcionário  
39 para área de segurança, pois este tem um impacto na taxa a ser aprovada. Após abordagem do tema em assembleia  
40 por unanimidade foi aprovada a contratação de mais um funcionário para área de segurança. Considerando a  
41 contratação de mais um funcionário para segurança e o valor do aluguel a ser pago a Associação, foi apresentado o  
42 reajuste da taxa ordinária que após esclarecimentos de dúvidas e explicação sobre a real necessidade do reajuste foi  
43 aprovado por unanimidade o valor da taxa ordinária no montante de R\$ 489,24, (quatrocentos e oitenta e nove reais  
44 e vinte e quatro centavos) mais a manutenção da taxa extra da CEB no montante de R\$ 23,93, (vinte e três reais e  
45 noventa e três centavos), mais a taxa extra do INSS no montante de R\$ 2,69 (dois reais e sessenta e nove centavos), e  
46 a taxa de Fundo de Reserva de R\$ 10,00 (dez reais), perfazendo uma taxa condominial de R\$ 525,86, (quinhentos e  
47 vinte e cinco reais e oitenta e seis centavos) aprovado também a manutenção da taxa de pontualidade no montante  
48 de R\$ 50,00, (cinquenta reais). Após esta aprovação foi colocado em discussão a taxa de inadimplência, pois se  
49 tivermos o mesmo índice do ano de 2016, o percentual de 7,25%, seria necessário obter uma receita extra de R\$  
50 114.122,35, (cento e quatorze mil cento e vinte e dois reais e trinta e cinco centavos). Após debates e  
51 esclarecimentos foram apresentadas três opções para compor o fundo de inadimplência, sendo a 1ª opção uma taxa  
52 no montante de R\$ 35,09, (trinta e cinco reais e nove centavos) a 2ª opção, uma taxa no montante de R\$ 10,00 (dez  
53 reais), mais a destinação dos recebíveis de acordos de inadimplência para completar o valor previsto para  
54 inadimplência, e a 3ª opção uma taxa no montante de R\$ 15,00 (quinze reais), mais a destinação dos recebíveis de  
55 acordos de inadimplência para completar o valor previsto para inadimplência. A 1ª opção não obteve nenhum voto  
56 favorável, a 2ª opção obteve 11 votos favoráveis, já a 3ª opção obteve 21 votos favoráveis. Aprovada por maioria a  
57 3ª opção no montante de R\$ 15,00 (quinze reais), perfazendo uma taxa condominial para o ano de 2017 no  
58 montante de R\$ 540,86 (quinhentos e quarenta reais e oitenta e seis centavos). **4) Deliberação sobre a**  
59 **transferência de propriedade do veículo da Associação para o Condomínio - \* Este tema só será tratado se o**  
60 **mesmo for aprovado na AGO da Associação AMOB B;** Este tema não foi tratado, pois o mesmo não foi deliberado na  
61 assembleia da Associação, porém a análise que se faz é que a não deliberação não traz nenhum impacto para o  
62 condomínio. **5) Deliberação sobre a cobrança da taxa ordinária condominial ser realizada por parte do**  
63 **condomínio;** O síndico explica aos presentes que com os ajustes já aprovados nesta assembleia e para o melhor  
64 controle e cobrança de inadimplência é fundamental que o condomínio passe a fazer o processo de cobrança



emitindo este o próprio boleto e também se faz necessário tal aprovação, pois quando da criação do condomínio pela Associação, foi aprovado em assembleia que a cobrança seria feita pela Associação, e informa que a partir de janeiro de 2017 cada entidade fará sua cobrança. Posto o referido item em votação, o mesmo foi aprovado por unanimidade. **6) Direito de Defesa conforme Artigo 53, Parágrafo Segundo, Item I;** O síndico inicia a explanação informando que se abstém de votar nesta questão pelo envolvimento direto na questão e passa a informar o ocorrido, colocando que no dia 02 de agosto de 2016 a unidade TRIBO DE JUDÁ 05 por infringir as normas prevista em Convenção em especial ao artigo 9º, foi notificada inicialmente tendo um prazo para corrigir o problema, neste momento a condômina informou ao síndico que estava respaldada por uma Assembleia Geral Extraordinária. Em análise realizada pela administração do condomínio não foi localizada nenhuma ata referente a alegação exposta. Por não atender as exigências previstas em notificação com o respaldo legal da convenção do condomínio, foi dado o andamento da multa conforme prevê o artigo 53º da Convenção do condomínio. A Sra. Wanderleia (und.: TRIBO DE JUDÁ 05) apresenta sua defesa enfatizando que de fato houve uma assembleia onde foi discutido a permissão de se depositar materiais de obra na rua, desde que ocupasse o espaço de um carro, e por esse motivo em seu entendimento a condomínio informa não está infringindo as regras do condomínio. A Sra. Ana Lurdes ex-síndica do condomínio informa que essas tratativas foram abordadas em sua gestão e se recorda claramente desse assunto em assembleia, porém não era costumeiro em sua gestão relatar tudo que fora tratado em assembleia. Após esclarecidas algumas duvidas o referido item foi posto em regime de votação, e por unanimidade foi aprovada a revogação da multa. Os presentes enfatizam que esse caso foi atípico e que não serão mais aceitos, e que a administração deve seguir sempre o que está previsto na Convenção, ou seja, se situações similares a esta voltarem a ocorrer as sanções previstas devem ser aplicadas. **7) Estudo e análise da contratação de empresa de auditoria conforme aprovado em AGO do dia 07 de maio de 2016.** Com a palavra o Sr. Presidente Ricardo Felix (und.: CESPE 52) informa que estava sobre sua incumbência este tema, em apoio ao síndico, pois a Associação também está no processo de contratação deste serviço e informa aos presentes que os orçamentos estão defasados, sugere que o assunto seja postergado afim de realizar novos orçamentos atualizados. Por unanimidade a sugestão foi aceita e será abordada em nova assembleia prevista para o mês de fevereiro de 2017. Nada mais a tratar, a Assembleia foi encerrada pelo Presidente e a Ata lavrada por mim, que abaixo assinamos.

  
Ricardo Felix  
Presidente

  
Fernanda Rocha  
Secretária



CARTORIO MARCELO RIBAS  
OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
SUPER CENTER - ED. VENANCIO 2.000  
SCS QD. 08, Bl. B-60, Sala 140-E, 1º Andar  
Brasília-DF - Fone : 3224-4026

Documento Protocolado, Registrado e  
Digitalizado sob o número 00917580.

Em 05/01/2017 Dou fé.

Titular: Marcelo Capetano Ribas  
Subst.: Edlene Miguel Pereira  
Geralda do Carmo Abreu Rodrigues  
Francineide Gomes de Jesus  
Selo: TJDF201702100007688XES  
Para consultar www.tjdf.jus.br