

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA 09/12/2017



1 Aos nove dias do mês de dezembro do ano de 2017, às nove horas e dez minutos em primeira
2 chamada e às nove horas e trinta minutos em última chamada, reuniram-se os condôminos do
3 AMOB B Condomínio – Condomínio Residencial dos Associados da AMOB B, conforme lista de
4 presença anexa, em Assembleia Geral Ordinária, para tratar dos assuntos dispostos em Edital
5 de Convocação, que fora afixado dentro do prazo legal. Inicialmente o Síndico convocou os
6 candidatos à presidência e secretaria. Apresentou-se ao cargo de Presidente o Sr. Ricardo
7 Felix Santana (Und.: CESPE/52) e ao cargo de secretário o Sr. Pedro Herbert Souza da Silva,
8 representante da Empresa JR OFFICE. O Sr. Presidente efetuou a leitura do Edital dando início
9 aos assuntos pautados. O Presidente iniciou informando que a Assembleia seria gravada, caso
10 não houvesse nenhuma objeção, e como não houve, prosseguiu-se com a gravação. 1)
11 **Deliberação sobre a previsão orçamentária para 2018 e definição da taxa condominial:** o Sr.
12 Silvio Piva, Síndico, antes de dar início ao 1º tema da pauta, fez um breve agradecimento a
13 todos os condôminos pela confiança deposita nesta administração, pois está provavelmente
14 é a última assembleia desta gestão e aproveitou para agradecer a todos os membros da
15 chapa que o ajudaram durante esse período e na sequência apresentou quais foram os
16 objetivos da sua gestão, demonstrando que todos os objetivos foram tratados com maior ou
17 menor ênfase, destacando como o principal ponto o enxugamento dos gastos com a equipe
18 administrativa e o trabalho conjunto com a Associação que está propiciando a redução de
19 custo, demonstrou através de imagens toda a organização que vem sendo realizada na
20 documentação do condomínio e também a ênfase na transparência quanto a prestação de
21 contas do condomínio, que são demonstradas mensalmente nos boletos e no Site do
22 Condomínio, onde todos os livros contábeis estão à disposição eletronicamente e também os
23 contratos de prestação de serviços. Iniciando a apresentação do 1º tema da pauta, passou a
24 apresentar os gastos do ano 2017, destacando a economia com os valores gastos com a folha
25 de pagamento devido a adequação da equipe administrativa, o que permitiu, realizar o
26 trabalho de organização documental do condomínio já apresentada, bem como a
27 adequação dos espaços físicos para o novo arquivo, demonstrou que o orçamento deste ano
28 irá ficar dentro do previsto já projetando o mês de dezembro, alguns pontos foram destacados
29 em 2017 como o aumento das contas de energia, combustível e manutenção das motos e
30 carro devido ao aumento das rondas e consumo dos pneus. Na sequência apresentou o saldo
31 da conta do Fundo de Reserva que até a presente data tem saldo de R\$ 56.866,12, informou
32 que no início do ano precisou usar R\$ 39.500,00 do fundo de reserva para pagar despesas
33 ordinárias devido ao alto índice de inadimplência, mas que durante todo restante do ano não
34 foi realizado mais nenhum saque, apresentou como o Fundo de Reserva será recomposto,
35 devolução dos R\$ 39.500,00, repassados para a conta movimento, mais R\$ 23.296,14 da
36 arrecadação da taxa do fundo de reserva de 2017, mais R\$ 16.922,79 da taxa extra do INSS,
37 estes valores serão repostos assim que a cobrança de inadimplência forem sendo efetivadas, o
38 saldo projeto será R\$ 150.384,59. A Sra. Wanderleia (Und.: TJUDA/5) questionou porquê está
39 sendo utilizado o fundo de reserva, sendo que na Convenção Coletiva prevê o uso do recurso
40 somente em caso de emergência. Com a palavra o Sr. Silvio Piva, síndico esclareceu que foi
41 usado o fundo de reserva em situação de emergência por falta de arrecadação da taxa
42 condominial para pagar as despesas ordinárias devido a alta inadimplência, essa medida foi



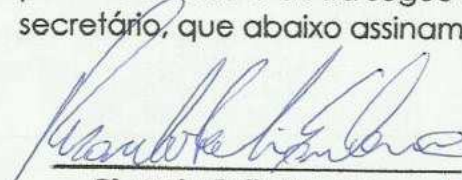
43 tomada para evitar que fosse feito algum rateio extra para cobrir as despesas ordinárias.
44 Dando continuidade apresentou o Status da Inadimplência em 2017 que é de 11,73%
45 acumulada no ano que representa R\$ 269.664,04 (duzentos e sessenta e nove mil e seiscentos
46 e sessenta e quatro reais e quatro centavos) e de 2016 para trás temos uma inadimplência
47 que monta o valor de R\$ 120.712,32, (cento e vinte mil reais setecentos e doze reais e trinta e
48 dois centavos) perfazendo um total de R\$ 390.376,36, (trezentos e noventa mil e trezentos e
49 setenta e seis reais e trinta e seis centavos), valores estes históricos sem multa e correção,
50 informou que em diálogo recente com o representante do departamento jurídico, este
51 informou que serão ajuizadas todas as unidades inadimplentes com mais de 90 dias até
52 20/12/2017. Iniciou a apresentação do orçamento para o ano de 2018, demonstrando que
53 este está apenas 1,75% (um virgula setenta e cinco por cento) maior que o de 2017 e que os
54 principais pontos positivos para a variação ser pequena, são as ações de enxugamento da
55 estrutura administrativa tanto do condomínio quanto da associação, que refletiram em
56 reduções de custos, foram apresentados todos os centro de custos do orçamento, e suas
57 premissas, para mão de obra foi previsto reajuste de 5%, para os benefícios ligados a mão de
58 obra também foi considerado 5%, foi considerar também; o custo da auditoria para os últimos
59 6 anos no valor de R\$ 23.760,00 (vinte e três mil e setecentos e sessenta reais), auditoria
60 permanente mensal no valor de R\$ 468,50/mês analisado, com o objetivo de trazer mais
61 transparência e também auxiliar o conselho consultivo que na maioria das vez é formado por
62 pessoas sem o conhecimento contábil para verificar os livros, considerou também um
63 aumento na verba para a manutenção do site com o intuito de torná-lo mais eficiente com
64 uso no celular, antes dar sequência a composição da taxa condominial abriu para discussão
65 sobre o orçamento apresentado, a Sra. Maria Inez (Und.: PELOI/29) Informou que não e
66 especialista para fazer uma análise preciosamente nos balancetes e que seria viável a
67 contratação da auditoria contábil, assim ficando mais visível a apreciação do conselho fiscal.
68 Após breves debates deu seguimento a apresentação da previsão orçamentária para 2018 e
69 citou que o impacto das economias com a contratação de serviços do sistema de iluminação
70 e demais serviços, também teremos impactos positivos em 2019. Através de slides o Síndico
71 apresentou sua proposta para a taxa condominial, onde foi considerado para a composição
72 da taxa 90% das receitas adicionais que são; Limpeza de Lotes que para este ano será de R\$
73 22,00/lote/mês - R\$ 26.611,20/ano, Taxa Extra CEB R\$23,93/unidade/mês – R\$ 71.588,99/ano,
74 Moradores da Vila Hípica por uso da portaria e coleta de lixo de R\$ 193,08/unidade/mês – R\$
75 10.426,32/ano, que representam uma redução na taxa por condômino de R\$ 32,68/mês, com
76 todas essa considerações a taxa ordinária teve uma redução de 0,64% (zero virgula sessenta e
77 quatro por cento), somando a suspensão da arrecadação da taxa do Fundo de Reserva para
78 o ano de 2018 de R\$ 10,00, mais a suspensão da taxa extra do INSS – R\$ 2,69, mantendo a
79 taxa do Fundo de Inadimplência de R\$ 15,00, a redução total foi de 2,92% (dois virgula
80 noventa e dois por cento), ficando o Valor Global da Taxa Condominial para 2018 sem a taxa
81 de pontualidade em R\$ 525,05 (quinhentos e vinte e cinco reais e cinco centavos), a
82 composição final da taxa ficou a seguinte: Taxa Ordinária – R\$ 486,12 (quatrocentos e oitenta
83 e seis reais e doze centavos), mais R\$ 50,00 (cinquenta reais) de desconto de pontualidade,
84 ficando em R\$ 536,12 (quinhentos e trinta e seis reais e doze centavos), Taxa Extra da CEB – R\$
85 23,93 (vinte e três reais e noventa e três centavos), Fundo de Inadimplência – R\$ 15,00 (quinze
86 reais), o valor global da taxa condominial incluindo o desconto de pontualidade ficou R\$
87 575,05 (quinhentos e setenta e cinco reais e cinco centavos). O Sr. Rafael (Adonai.: 14)
88 questionou que o valor pago de INSS sendo suspenso o pagamento conforme essa previsão




89 apresentada, teremos como pagar o INSS. Com a palavra O Sr. Silvio Piva, Síndico, informou
90 que os valores já arrecadados conseguirão custear o pagamento do INSS atrasado e que este
91 item será detalhado na sequência da pauta. **Após debates e esclarecimento foi colocado em**
92 **votação e sendo aprovado com 38 votos a favor, 10 votos contra o valor da taxa condominial**
93 **conforme a composição apresentada, no valor de R\$ 575,05 (quinhentos e setenta e cinco**
94 **reais e cinco centavos) com o desconto de pontualidade a partir janeiro de 2018.** O Síndico
95 informou que o condomínio tem receitas futuras já negociadas R\$ 49.384,73 (quarenta e nove
96 mil e trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e três centavos), para os anos de 2018 e 2019,
97 o Sr. Walter CESPE/11 sugere que os valores de inadimplência também sejam considerados
98 como receitas futuras. O Síndico coloca ainda que a taxa de investimento permanece
99 inalterada conforme já aprovada em assembleia anterior seguindo o calendário estabelecido
100 e estas irão continuar a compor o boleto de cobrança, junto as taxas ordinárias, extras e fundo
101 de inadimplência. **2) Deliberação sobre a continuidade do processo de regularização do INSS**
102 **sobre o Pró-Labore do Síndico nas gestões anteriores:** o Sr. Silvio Piva, Síndico explicou
103 detalhadamente sobre o processo de regularização do INSS sobre o pró-labore do síndico,
104 que até fevereiro de 2014 já foi equacionado com a revisão das folhas de pagamento
105 referente ao período de julho/15 a fevereiro de 2014 e já reapresentadas ao INSS, que nos
106 notificou para o pagamento com juros e multas no valor de R\$ 15.247,87, porém com o
107 programa especial de regularização tributária (PERT – Programa Especial de Regularização
108 Tributária para Débitos Previdenciários) conseguimos a redução deste valor para R\$ 11.429,70,
109 economizando R\$ 3.840,77. Informou que será feito um rateio do valor pago, para sejam
110 restituídos na parte devida pela ex. Síndica e pela Empresa de Contabilidade Parâmetro
111 responsável pela contabilidade do condomínio a época, conforme deliberação anterior ficou
112 estabelecido de se voltar cinco anos para se fazer o recolhimento, que são contatos sempre
113 da data presente, portanto teríamos mais um ano para retroagir, o síndico informou que para
114 isso seria necessário se fazer novas folhas de pagamento, porém manualmente, pois a
115 Empresa Parâmetro não está encontrando os backups eletrônicos, após breve debate foi
116 colocadas duas propostas para deliberação . 1º) continuar com o processo e refazer todas as
117 folhas de pagamento. 2º) encerrar o processo e encerrar a cobrança da taxa extra de INSS.
118 **Foi colocado em votação e aprovado por unanimidade a 2ª proposta em Encerrar o processo**
119 **e encerrar a cobrança da taxa extra de INSS.** **3) Deliberação sobre a aprovação do acordo**
120 **com Sr. Wilson Felix, lotes Av. Morada de Deus, nº 49,53,55,57 e 59, celebrado em 01/06/2017:** o
121 Sr. Silvio Piva, Síndico, esclareceu que foi firmado acordo com o Sr. Wilson Felix, conforme
122 aprovado em assembleia anterior e este colocou conforme item 10 do Acordo, que este só
123 teria caráter definitivo se aprovado em assembleia, se não aprovado, estes teria os valores
124 pagos ressarcidos com correção e deixaria de fazer parte do condomínio. O Sr. Paulo (Und.:
125 MDEUS/13) questionou se o jurídico que auxiliou o condomínio não avaliou a possibilidade de
126 reaver o valor, pois é uma diferença muita alta. O Sr. Silvio Piva, síndico esclareceu que este
127 questionamento já havia sido discutido e deliberado na assembleia passada que autorizou o
128 fechamento do acordo, não cabendo neste momento voltar a este ponto. **Após**
129 **esclarecimento foi colocado em votação e aprovado por unanimidade a ratificação do**
130 **acordo.** **4) Deliberação sobre a mudança do nome fantasia do condomínio:** o Sr. Silvio Piva,
131 Síndico explanou que na última AGE em 11.11.17 foi aprovado a reavaliação da deliberação
132 sobre o nome fantasia aprovado na AGO 06.05.17, assim solicitou um parecer jurídico da JR
133 Office, em seguida fez a leitura do parecer técnico. O Sr. Valter (Und.: CESPE/11) informou que
134 não é a favor da mudança do nome fantasia para Residencial Morada de Deus, pois como o

condomínio está inserido no loteamento que tem por nome Condomínio Morada de Deus, podemos ter problemas com a Sra. Maria Aparecida que foi a empreendedora deste loteamento e sugere que a consultemos. O Sr. Andrei (Und.: CAMOR/30) reiterou a opinião exposta em outras reuniões, que os nomes são de suma importância, e deve ser escolhido com cautela, sugere a criação de uma comissão para estudar o nome pois é algo que acompanhará o condomínio e que haja cautela para tal escolha. Em seguida o Sr. Valter (Und.: CESPE/11), expôs a história da Sra. Maria Aparecida onde houve parceira para regularização do condomínio e deve se manter uma relação harmoniosa sobre os demais condomínios. O Sr. Silvio Piva, Síndico encaminha para deliberação as seguintes propostas, respeitando o que já havia sido deliberado na AGO de 06.05.17. 1º) Manter o nome fantasia aprovado na AGO de 06.05.17 Residencial Morada de Deus. 2º) Abrir discussões para novos nomes com criação de uma comissão. **Após debates e esclarecimento foi colocado em votação e aprovado por unanimidade a 2ª proposta para abrir discussões para novos nomes com criação de uma comissão formada por: Silvio Piva Romero (Und.: TJUDA/02), Ricardo Felix Santana (Und.: CESPE/52), Wanderleia Evangelista de Macedo (Und.: TJUDA/05), Pedro Xavier Filho (Und.: MDEUS/07), Rafael Muniz Murta (Und.: ADNA1/14), Andrei D. P. Campelo (Und.: CAMOR/30), Felipe Spinola Amaral (Und.: RMESS/10).** 5) **Deliberação sobre o período de análise da auditoria já aprovada em assembleia sobre as contas do condomínio:** o Sr. Silvio Piva, Síndico explanou que na AGE de 25.03.17, foi aprovada a contratação de uma auditoria contábil por seis anos a partir de janeiro de 2016 para trás, este sugere a assembleia que o período da auditoria seja alterado para iniciar de janeiro de 2018 para trás, contemplando assim os dois anos da sua gestão e mais 4 anos das outras gestões. **Posto o referido item em votação e aprovado com 48 votos a favor e 1 abstenção.** 6) **Deliberação sobre a instalação de uma academia de ginástica no condomínio; (sugestão de pauta do condomínio Rafael – ADONAI/14).** O Sr. Silvio Piva, Síndico apresentou um estudo que este já vinha realizando e coincidiu com a proposição do condômino Rafael(ADONAI/14), apresentou imagens de um projeto em 3D, onde a academia seria implantada na antiga sala de reuniões avarandada que fica ao lado do escritório da administração, na sequência apresentou o orçamento para aquisição dos equipamentos ficando em R\$ 95.889,60 (noventa e cinco mil e oitocentos e oitenta e nove reais e sessenta centavos), podendo este valor ser pago com sinal de 40% R\$ 38.355,84 (trinta e oito mil e trezentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos) sendo R\$ 138,47/unidade e mais 5(cinco) parcelas de R\$ 11.506,75(onze mil quinhentos e seis reais e setenta e cinco centavos), sendo R\$ 41,54/unidade. Após a apresentação o Sr. Paulo (Und.: MDEUS/13) propôs que se o referido item for aprovado para o condomínio terceirizar a implantação da academia e assim gerando lucros para as despesas ordinárias. O Sr. Bruno (Und.: CESPE/45) expôs que não há estrutura cabível para abrir espaço para terceirizar, e neste momento o sugerido pelo Sr. Paulo é inviável. Após debates e esclarecimentos, foi proposto a criação de uma comissão para o estudo do projeto e que seja trazido em nova assembleia. **Colocado em votação a criação da comissão para análise do projeto da academia foi aprovado por unanimidade com a comissão formada por: Silvio Piva Romero (Und.: TJUDA/02), Rafael Muniz Murta (Und.: ADNA1/14).** 7) **Deliberação sobre criação de uma comissão especial para atualizar a Convenção do Condomínio e criação de Regimento Interno (sugestão de pauta do condômino Rafael – ADONAI/14).** O Sr. Rafael (Und.: ADONAI/14) esclareceu que a Convenção do Condomínio é omissa em relação ao regimento interno, sugeriu que seja feita uma comissão para elaboração de uma nova Convenção Condominial e também um Regimento Interno, porém ressaltou que para a aprovação destes itens precisamos de um

181 quórum qualificado. A Sra. Wanderleia (Und.: TJUDA/05) concordou com a comissão para a
182 elaboração do regimento interno e pediu para que todos os presentes ou os possíveis
183 candidatos a comissão sejam proativos. **Após esclarecimento foi aprovado a criação da**
184 **comissão para a elaboração do regimento interno formado por: Ricardo Felix Santana (Und.:**
185 **CESPE/52), Silvio Piva Romero (Und.: TJUDA/02), Wanderleia Evangelista de Macedo (Und.:**
186 **TJUDA/05), Rafael Muniz Murta (Und.: ADONAI/14).** 8) **Discussão sobre a criação de comissão**
187 **de condôminos para a verificação das contas condominiais:** o Sr. Silvio Piva, Síndico informou
188 que atualmente todo condômino pode verificar as contas do condomínio, pois no site do
189 condomínio, na área restrita, encontram-se todos os livros contábeis digitalizados, esclareceu
190 que a comissão pode ser criada sem problemas, mas não terá valor legal, pois está
191 responsabilidade é do conselho consultivo conforme rege nossa convenção condominial. O
192 Sr. Ricardo (Und.: CESPE/52) informou que a eleição do conselho consta na convenção, e por
193 isso sugeriu, focarmos para mudança da Convenção. O Sr. Bruno (Und.: CESPE/45) esclareceu
194 que o ideal é a alteração da Convenção para conseguir normatizar essas questões. O Sr. Silvio
195 Piva, Síndico não faz nenhuma objeção a criação da comissão e ressaltou que a opinião de
196 cada condômino pode ser expressada nas assembleias e o que vale é a decisão final para a
197 aprovação das contas pela assembleia e resalta que seria melhor investir tempo na mudança
198 da convenção para que se estabeleça nela a independência do conselho fiscal. **Após**
199 **debates e esclarecimentos foi colocada em votação a criação da comissão e não foi**
200 **aprovado com 27 votos contra e 19 abstenções.** 9) **Discussão sobre a cobrança de honorários**
201 **de 10% pela JR OFFICE (sugestão de pauta da condômina Wanderléia – TJUDA/05):** a Sra.
202 Wanderleia (Und.: TJUDA/5) esclareceu que não concorda com o valor de 10% (dez por
203 cento) que é pago a título de honorários de cobrança a JR Office para emissão de boleto
204 com vencimento após 30 dias, que este percentual deveria vir para o condomínio com a
205 cobrança sendo feita pelos nossos funcionários. Com a palavra o Sr. Silvio Piva, Síndico, coloca
206 que essa solução é inviável, pois os funcionários do condomínio não tem a capacitação para
207 este tipo de trabalho, como cálculo de juros e multas e que a atual estrutura administrativa só
208 foi possível, com a terceirização da cobrança, mas acha que a questão da remuneração
209 deveria estar mais voltada a qualidade dos serviço e informou que irá buscar uma
210 renegociação dos honorários junto à JR Office de acordo com o prazo da dívida e que o
211 trabalho não é simplesmente enviar um boleto, tem cálculos a serem realizados, envio de
212 remessa ao banco, entre outras atividades. Nada mais a tratar, a Assembleia foi encerrada
213 pelo Presidente e a Ata segue lavrada por mim, Pedro Herbert Souza da Silva, na condição de
214 secretário, que abaixo assinamos.


Ricardo Felix Santana
Presidente


Pedro Herbert Souza da Silva
Secretário

