

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA 25/03/2017



1 Aos vinte e cinco dias do mês de março do ano de 2017, às nove horas e dez minutos em primeira chamada e às nove
2 horas e trinta minutos em última chamada, reuniram-se os condôminos do AMOB B Condomínio – Condomínio
3 Residencial dos Associados da AMOB B, conforme lista de presença anexo, em Assembleia Geral Extraordinária, para
4 tratar dos assuntos dispostos em Edital de Convocação, que fora afixado dentro do prazo legal. Inicialmente o Síndico
5 convocou os candidatos à presidência e secretaria. Apresentou-se para presidir o Sr. Ricardo Felix (und.: CESPE 52) e
6 para secretária a Sra. Fernanda Rocha, representante da empresa JR OFFICE. O Sr. presidente efetua a leitura do edital
7 dando início aos assuntos pautados. O presidente inicia informando que a Assembleia será gravada caso não haja
8 nenhuma imposição, como não houve se prosseguiu com a gravação. **1) Deliberação para que o Condomínio passe a
9 fazer a cobrança da taxa de investimento para revitalização da portaria e obras na área social; (explicação/votação
10 20 min.);** o síndico inicia informando que o intuito do item é a participação de todos, ressalta que o mesmo item foi
11 abordado em assembleia da Associação. Com o contrato de locação entre a Associação Amobb e o Condomínio
12 Amobb, onde este passa a dar poderes de investimento em benfentorias nas instalações de uso comum que são de
13 propriedade da Associação o Condomínio propõe; 1 – Estão de acordo que a cobrança da taxa de investimento seja
14 feita pelo condomínio; 2 – Manter os valores e prazos já aprovados pelos associados ou seja 24 parcelas, sendo 12
15 parcelas R\$ 75,00 (setenta e cinco reais) e 12 Parcelas R\$ 125,00 (cento e vinte e cinco reais); Onde o
16 **condômino/associado** irá pagar o saldo que faltava pagar a associação e o **condômino não associado** irá pagar as 24
17 parcelas na mesma condição já aprovada na associação 12 parcelas R\$75,00 (setenta e cinco reais) e 12 parcelas R\$
18 125,00 (cento e vinte e cinco reais). A Sra. Leticia (und.: CESPE 28) questiona quais seriam as vantagens, síndico informa
19 que o intuito é que todos contribuam e passem de fato a pagar pelas melhorias no condomínio, o que também
20 facilitará na cobrança dos inadimplentes. O Sr. Ricardo Presidente da mesa e da Associação explica sobre o assunto e
21 esclarece algumas dúvidas. A Sra. Suze (und.: CESP 33) pergunta se haverá uma reforma na portaria. O síndico informa
22 que a reforma foi aprovada em Assembleia e que a administração está estudando o projeto de reforma que será
23 aprovado em assembleia. O Sr. Pedro (und.: SOLAR 01) pergunta como funcionará a logística de associado e
24 condômino. O síndico informa que seria um investimento, e que não interfere em quem é ou não associado, por fim
25 esclarece detalhadamente a logística de cobrança das taxas. Ana Lourdes (und.: TJUDA 08) se apresenta preocupada
26 com a logística da cobrança, relata que tudo que for angariado pelo associação tem que ser investido no condomínio.
27 Após debates e esclarecimentos o primeiro item foi posto em votação se o condomínio concorda com a cobrança da
28 taxa de investimento, obtendo 24 votos favoráveis, 12 votos contra e apenas uma abstenção. Dando sequência foi
29 colocado o segundo ponto que é dar continuidade ao fluxo de pagamento que já sendo feito pela Associação quem é
30 o condômino/associado paga o saldo e o condômino não associado paga as 24 parcelas de acordo com o fluxo original 12
31 parcelas de R\$ 75,00 e mais 12 parcelas de R\$ 125,00, posto em votação obtendo 23 votos favoráveis e 13 votos
32 contra e apenas uma abstenção. **2) Estudo e análise da proposta de acordo formulado pelo Sr. Wilson Felix,
33 proprietário dos lotes da Av. Morada de Deus, 49, 53, 55,57 e 59, para que este passa a fazer parte do Condomínio
34 Amobb. (explicação/votação 20 min.) Estudo e análise da contratação de empresa de auditoria;
35 (explicação/votação 15 min.).** O síndico informa que o Sr. Wilson Felix entrou em contato com a administração do
36 condomínio solicitando um acordo, a proposta feita pelo Sr. Wilson, pagamento a vista dos valores das taxas
37 condominiais de março de 2016 a março de 2017 e passar a fazer parte do condomínio arcando com todas as taxas a
38 partir de abril de 2017. Proposta mar/16 a dez/16 - 10 meses x R\$ 447,17 x 5 lotes = R\$ 22.358,50, jan/17 a mar/17
39 - 3 meses x R\$ 540,86 x 5 lotes = R\$ 8.112,90, Total - R\$ 30.471,40 para pagamento a vista, previsão de receita para
40 o restante do ano de 2017 – R\$ 24.338,87. O Sr. Pedro (und.: SOLAR 01) sugere uma contraproposta, caso não tenha

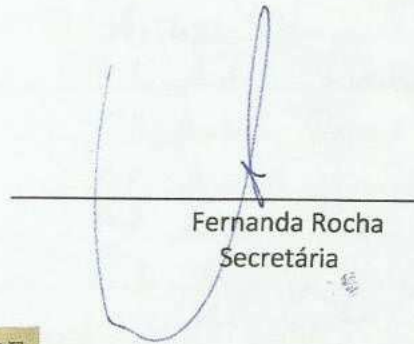


11 êxito se ingresse com uma ação e aguarde uma audiência de conciliação. O Sr. Ricardo informa que demanda é
 12 bastante delicada, pois as unidades não foram adquiridas da AMOB B e que o juiz pode se valer dessa informação e
 13 julgar improcedente a cobrança. O Sr. José Tenório (und.: MDEUS 31) alerta que caso o juiz julgue improcedente a
 14 cobrança o condomínio terá que arcar com os custos da ação, ou seja, além de não receber a quantia proposta pela
 15 parte, o condomínio ainda arcaria com as despesas do processo. A Sra. Ana Lourdes (und.: TJUDA 08) informa que
 16 acompanhou o caso desde o início e relata todos os ônus que o condomínio terá que suportar caso não obtenha êxito
 17 com a ação, e se apresenta favorável ao acordo proposto. Após debates e esclarecimentos foi aprovado por
 18 unanimidade o acordo acima proposto. **3) Estudo e análise da contratação de empresa de auditoria;**
 19 **(explicação/votação 15 min.)** O síndico informa que a contratação do serviço de auditoria foi aprovada em
 20 assembleia anterior e o intuito do item no edital é apenas para aprovação do valor orçado. Ressalta ainda, que houve
 21 uma reunião com a administração do condomínio e que a empresa qualificada para execução da auditoria é a empresa
 22 J&J Contabilidade no montante de R\$ 24.090,00 (vinte e quatro mil e noventa reais) em 10 vezes, no prazo de auditoria
 23 seria de 72 meses a contar de janeiro de 2016 para trás. Posto o referido item em votação, foi aprovado por
 24 unanimidade o orçamento apresentado. **4) Deliberação sobre a transferência de titularidade da Moto Placa JHE 5303,**
 25 **que foi vendida para o funcionário Marcos Divino Gonçalves de Sousa na gestão passada; (explicação/votação 10**
 26 **min.)** O síndico informa que a moto foi adquirida em nome da Sra. Maria Cristina de Almeida Figueiredo Guerreiro
 27 com indicação de terceiro que no caso é o condomínio e para a transferência ser feita no DETRAN é necessária uma
 28 aprovação em assembleia, pois na nossa convenção não há essa delegação ao síndico. Posto o referido item em
 29 votação foi aprovado por unanimidade que o síndico pode assinar a transferência de titularidade. **5) Deliberação sobre**
 30 **a aquisição de uma moto nova para os serviços de ronda no condomínio; (explicação/votação 10 min.);** O síndico
 31 informa que de acordo com as necessidades do condomínio foi intensificado o serviço de ronda no condomínio, porém
 32 hoje só possuem duas motos sendo que estas estão com bastante uso e uma delas sendo muito antiga. Esclarece que
 33 a aquisição de uma moto nova resultaria no montante de R\$ 12.078,00 (doze mil e setenta e oito reais). O Sr. José
 34 Tenório (und.: MDEUS 31) questiona o valor gasto com manutenção. O Sr. Raul informa que em média investe-se com
 35 manutenção aproximadamente o montante de R\$ 600,00 (seiscentos reais) /mês. Posto o referido item em votação,
 36 foi aprovado por unanimidade a aquisição de uma nova moto. **6) Estudo e análise de autorização para o Síndico**
 37 **vender a moto Placa JHK 2474, caso seja autorizado a compra de uma nova moto; (explicação/votação 10 min.);** O
 38 síndico explicou sobre o assunto sendo aprovado por unanimidade que o síndico pode fazer a venda e transferência
 39 da referida moto. **7) Direito de Defesa conforme Artigo 53, Parágrafo Segundo, Item I; (explicação/votação 15 min.);**
 40 O síndico explica sobre o caso e informa que o cachorro é de grande porte e nas férias do condômino o cachorro fugiu
 41 por diversas vezes causando grandes transtornos. O síndico informa que tomou as providências cabíveis, enviou uma
 42 notificação para o condômino no dia 25 de novembro de 2016 e devido à reincidência no dia 18 de janeiro de 2017
 43 enviou a notificação/multa e a unidade contranotificou o condomínio alegando a sua defesa. O síndico efetua a leitura
 44 a contranotificação apresentada pela parte. A Sra. Maria Inês (und.: PELOI 29) sugere a anistia da multa, tendo em
 45 vista, as alegações apresentadas pelo condômino. O Sr. Ulisses (und.: MDEUS 24) informa que a convenção é bastante
 46 rígida e elenca todas as infrações e suas possíveis consequências, então é a favor de seguir o que prevê a convenção.
 47 A Sra. Sandra (und.: PELOI 17) sugere a conversão da multa em advertência. Posto em votação as três opções; 1ª
 48 Transformar a multa em advertência obteve 21 votos favoráveis, 2ª Prosseguir com a multa, obteve 6 votos favoráveis
 49 e 3ª Anistia da multa obteve 15 votos favoráveis. Com 21 votos favoráveis foi aprovada a conversão da multa em
 50 advertência, lembrando que foi um caso excepcional e que não serão mais admitidas condutas que infrinjam a
 51 convenção. **8) Deliberar sobre a doação ao Movimento Comunitário do Jardim Botânico, destinado a ações de**
 52 **segurança pública; (explicação/votação 10 min.);** O síndico informa sobre Comunidade Vigilante a SMAPI JB, do
 53 Movimento Comunitário do Jardim Botânico criaram quatro cotas para investimento para reforçar a segurança da
 54 região. Vale ressaltar que a associação tem contato direto com o governo, o qual facilita a resolução de qualquer
 55 demanda. O síndico apresenta as cotas propostas pelo movimento, **Cota Diamante: R\$ 1.990,00 Cota Ouro: R\$ 990,00**
 56 **Cota Prata: R\$ 690,00 Cota Bronze: R\$ 290,00 Cotas espontâneas: Qualquer valor.** Posto o referido em votação foi

37 aprovado com 31 votos favoráveis à cota prata. **9) Estudo e análise da ratificação da cobrança de aluguel dos espaços**
38 **de uso comum e equipamentos pelo condomínio, conforme já deliberado em AGE da Associação em 31.10.16;**
39 **(explicação/votação 10 min.);** O síndico informa que o objetivo é que o aluguel seja revertido em investimentos para
40 o condomínio. O síndico apresenta os custos; **Mesa com 4 cadeiras – R\$ 5,00 / conjunto / dia - Itens avulsos (cadeira**
41 **ou mesa) – R\$ 1,00 / peça / dia - Tenda 5x5m – R\$ 100,00 / dia - Salão Muito Uso CAIT, com 10 jogos de mesas com**
42 **cadeiras – R\$ 200,00 / dia - Churrasqueira da Praça com 5 Jogos de mesas com cadeiras - R\$ 50,00 / dia.** Posto o
43 referido item em votação, foi aprovado por unanimidade. **10) Deliberação sobre a aquisição de mudas para**
44 **arborização do Condomínio; (explicação/votação 10 min.);** O síndico esclarece que o objetivo é tornar o nosso
45 condomínio mais verde e mais agradável para nossas caminhadas por nossas ruas, além de contribuir com a saúde do
46 planeta. O Sr. Ricardo apresenta todas as mudas que pretendem adquirir. Após debates e esclarecimento foi aprovada
47 por unanimidade a verba de R\$ 1.000,00 (mil reais) para aquisição de mudas. **11) Informações sobre o status da**
48 **Inadimplência; (explicação 10 min.);** O síndico informa que o índice de inadimplência do condomínio está elevado e
49 que implica diretamente na saúde financeira do condomínio. Informa que no mês de janeiro de 2017 – 50 condôminos
50 inadimplentes – R\$ 27.043,00 (vinte e sete mil e quarenta e três reais), já no mês de fevereiro de 2017 – 73 condôminos
51 inadimplentes – R\$ 39.482,78. (trinta e nove mil quatrocentos e oitenta e dois reais e setenta e oito centavos). Informa
52 que está bastante preocupado com a saúde financeira do condomínio, pois já foi necessário recorrer ao Fundo de
53 reserva no valor R\$ 39.500,00 (trinta e nove mil e quinhentos reais) para cobrir as despesas ordinárias nestes 2 meses,
54 saldo da Conta Fundo de Reserva em 24/03/17 - R\$ 45.027,08, (quarenta e cinco mil vinte e sete reais e oito centavos)
55 saldo da Conta Movimento em 24/03/17 - R\$ 59.949,93 (cinquenta e nove mil novecentos e quarenta e nove reais e
56 noventa e três centavos). O Sr. José Tenório explica detalhadamente a logística de cobrança e ajuizamento das
57 unidades que não obtém êxito com a cobrança extrajudicial, ressalta ainda, que acompanhará de perto toda a
58 cobrança perante a empresa. Nada mais a tratar, a Assembleia foi encerrada pelo Presidente e a Ata lavrada por mim,
59 que abaixo assinamos.

L0
L1
L2


Ricardo Felix
Presidente



Fernanda Rocha
Secretária

