

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**08/12/2018**

Aos oito dias do mês de dezembro do ano de 2018, às nove horas e dez minutos em primeira chamada e às nove horas e trinta minutos em última chamada, reuniram-se os condôminos do AMOB B Condomínio – Condomínio Residencial dos Associados da AMOB B, conforme lista de presença anexa, em Assembleia Geral Ordinária, para tratar dos assuntos dispostos em Edital de Convocação, que fora afixado dentro do prazo legal. Inicialmente o Síndico convocou os candidatos à presidência e secretária. Apresentou-se ao cargo de Presidente o Sr. Luiz Claudio Godoy Elbel (Und.:TJUDA 23) e ao cargo de secretária a Sra. Nara Gabriela da Silva Lima, representante da Empresa JR Office Contabilidade. O Sr. Presidente efetuou a leitura do Edital dando início aos assuntos pautados. O síndico informou que a Assembleia seria gravada, caso não houvesse nenhuma objeção, e como não houve, prosseguiu-se com a gravação. Seguindo com a pauta. **1) Deliberação sobre o orçamento para 2019 e consequente Taxa Condominial – 50 minutos:** O Síndico iniciou a apresentação do item com auxílio de Apresentação em PowerPoint no qual foi demonstrado um resumo das despesas previstas e realizadas no ano de 2018 até novembro de 2018. Foi detalhando item a item considerando os impactos negativos bem como as economias geradas, como a fatura da CEB devido ao projeto de iluminação em LED implantado. Foi demonstrada a receita prevista e a realizada, no qual houve uma pequena variação negativa equivalente ao valor de R\$ 76.564,00 (setenta e seis mil quinhentos e sessenta e quatro reais), isto se deu graças ao volume de recursos de acordos realizados até momento que ajudaram a suprir a grande inadimplência no ano. Em contrapartida as despesas previstas comparadas com as realizadas teve um saldo positivo de R\$ 111.941,00 (cento e onze mil novecentos e quarenta e um reais). Apresentou ainda a composição do saldo do fundo de reserva desde o final de 2017, demonstrando o montante arrecadado e informando o saldo de R\$ 80.426,78 (oitenta mil quatrocentos e vinte e seis reais e setenta e oito centavos) em 06/12/18, bem como o saldo do fundo de investimento no valor de R\$ 443.258,85 (quatrocentos e quarenta e três mil duzentos e cinquenta e oito reais e oitenta e cinco centavos) em 6/12/18 e os ganhos com a economia nas contas de energia. Demonstrou mês a mês o índice de inadimplência e destacou que o percentual em 2018 está em 12,50%, bem como as ações de cobrança desenvolvidas para a recuperação do débito oriundo das unidades inadimplentes em valores reais e percentuais. O Sr. José (DANIEL/15) questionou como são realizadas as cobranças dos inadimplentes, citou que possui um imóvel em outro condomínio e lá a administração é bastante rigorosa, no qual ao prazo de 30 dias cada unidade devedora é informada sobre o débito existente e a empresa contratada para efetuar as cobranças já iniciam processos extrajudiciais, no intuito de não se estender o débito. Informou ainda que tem surtido efeitos positivos ao condomínio, que vem trabalhando com uma inadimplência mínima de até 1% e considera a inadimplência do AMOB B muito alta. O síndico informou que no AMOB B a empresa que realiza as cobranças, faz mensalmente as cobranças prioritariamente por e-mail, e que várias unidades já foram encaminhadas para o jurídico para as devidas providências e que apesar de tudo que está sendo feito a administração está empenhada para que a situação dos inadimplentes sejam melhor controladas e menor prazo. Com base nos dados demonstrados foi apreciado o orçamento para o período de 2019 detalhando as despesas ordinárias mensais com seus eventuais reajustes e os reajustes já aplicados. Foram consideradas as reduções em algumas despesas que têm impactado de forma positiva no orçamento mensal. Foram demonstrados através de gráficos o índice de cada grupo de despesas ordinárias mensais, para melhor entendimento. Ao finalizar sua apresentação se colocou à disposição para esclarecer dúvidas quanto ao orçamento apresentado, o qual prevê uma redução na taxa ordinária condominial mensal. O Sr. José questionou qual a forma de rateio entre as unidades, se são igualitárias as taxas ou de acordo com a metragem do lote. O síndico explicou que as taxas são cobradas de forma igualitárias, havendo apenas uma diferença entre os lotes vazios e os que possuem casa, pois as unidades de lotes vazios contribuem para a taxa de limpeza dos lotes. Considerou ainda que o custo fixo em relação às despesas na área comum é igual para todas as unidades independente do tamanho de cada lote. **Não havendo mais considerações o presidente colocou o item em votação e foi aprovada a proposta apresentada por unanimidade. Sendo assim a taxa condominial terá a seguinte composição para início em 01/2019:**

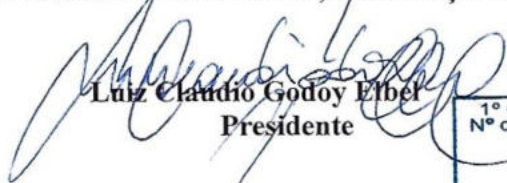
PROPOSTA TAXA CONDOMINIAL P/2019			
Taxas	Lotes c/ Casa	Lotes Vazios	Lotes Vila Hípica
Taxa Ordinária Condominial com Pontualidade	523,98	523,98	211,93
Taxa Extra da CEB	23,93	23,93	
Taxa Fundo de Inadimplência	15,00	15,00	
Taxa Fundo de Reserva	24,29	24,29	
Taxa Limpeza do Lote		25,00	
Taxa Coleta de Lixo			30,00
Valor Total da Taxa de Condomínio	587,20	612,20	241,93



53 Dando continuidade, o Sr. Presidente fez a leitura do segundo item: **2) Deliberação sobre pedido de**
54 **negociação de uma unidade condominial - 10 minutos:** o síndico iniciou a explanação informando que não
55 tem poderes de conceder descontos, abonar multas e juros, correções monetárias e tudo que vai contra a convenção
56 e código civil, assim trouxe o item para ciência e deliberação dos condôminos. Explicou que a partir de janeiro de
57 2017 o condomínio iniciou a cobrança das taxas condominiais, que antes eram realizadas pela Associação, que
58 repassava para ao condomínio os valores que lhe cabia, quando a cobrança era realizada pela Associação algumas
59 unidades possuíam o serviço de débito automático em conta. Sendo assim, com a transição da cobrança o Banco do
60 Brasil não habilitou o serviço de débito em conta para as cobranças realizadas pelo condomínio, e uma das
61 unidades que tinha esse serviço não se atentou quanto à desabilitação desse serviço, o que originou uma
62 inadimplência entre os meses 01/2017 a 11/2017. Citou ainda que outras unidades também ficaram inadimplentes e
63 ao observarem que não estavam debitando automaticamente suas taxas, solicitaram a regularização dos débitos e
64 começaram a efetuar o pagamento via boleto como fazem até hoje. A unidade em questão alegou que não houve
65 informação entre os primeiros meses em que deixou de pagar o boleto por parte da administração, na qual não foi
66 cobrada durante todo esse período e não acha justo o pagamento de multas e juros, bem como honorários de
67 cobrança sobre sua inadimplência. Sendo assim a unidade procurou o síndico e propôs realizar o pagamento de seus
68 débitos a vista, desde que seja considerado apenas o valor original das taxas, o que corresponde a um montante de
69 R\$ 7.544,46 (sete mil quinhentos e quarenta e quatro reais e quarenta e seis centavos). Porém o valor corrigido até
70 a presente data corresponde a R\$ 10.413,28 (dez mil quatrocentos e treze reais e vinte e oito centavos), onde incidiu,
71 multa, juros, correção monetária e honorários de cobrança. Após explanação do síndico, foi aberto o tema para
72 debate com a assembleia. A Sra. Wanderléia (TJUDA/05) informou que houve falha de ambas as partes, pois a
73 unidade deveria ter se atentado a interrupção do serviço de débito em conta, assim como a empresa que presta o
74 serviço de cobrança ter comunicado sobre a inadimplência no primeiro mês de taxa em aberto, sugeriu que esta
75 poderia pagar o valor nominal da dívida. O Sr. José Tenório (MDEUS/31) sugeriu a proposta, que se retirassem os
76 honorários de cobrança, devido a falha ter ocorrido e fosse feito o parcelamento. O síndico informou que pode ter
77 havido falha na cobrança, porém há históricos de cobranças realizadas para essa unidade no período de
78 inadimplência e que a proposta feita pelo condômino, não pode ser aceita por não ter previsão na convenção. A Sra.
79 Erica (ADNA1/06) informou que não houve falha por parte do condomínio e sim por parte da unidade devedora,
80 pois a partir do momento em que um débito automático é desabilitado e deixa de debitar um valor de
81 aproximadamente R\$ 500,00 (quinhentos reais) é natural que isso seja perceptível por qualquer um, e quando é
82 sugerido a retirada dos honorários tem a impressão de que a cobrança não foi feita, e há provas que houve a
83 cobrança, não de forma eficiente, mas houve, pois senão até hoje a unidade não saberia do débito em questão, sem
84 falar que abonar os encargos pode abrir precedentes para mais unidades solicitarem tal “benefício”. O Sr. José
85 (DANIEL/15) informou que se preocupa em aceitar as propostas realizadas pela unidade, haja vista que se abriram
86 precedentes para demais unidades inadimplentes e em juízo de requerer o abono dos encargos obtendo o mesmo
87 benefício. Ressaltou que uma das possibilidades seria a retirada dos honorários, desde que se comprove a não
88 cobrança durante esse período, pois as demais verbas são convencionadas e previstas em lei. Em sua fala esclareceu
89 ser bancário a 30 anos e em seus longos anos de experiência todas as pessoas que possuem débitos em conta
90 checam pelo menos uma vez ao mês seus extratos e movimentações bancárias, ressaltou ainda que nem o banco
91 nem o credor tem responsabilidade por serviço de desabilitação de débito automático, isso é uma opção de
92 responsabilidade de quem aderiu e assinou pela modalidade do serviço. O síndico informou que por diversas vezes
93 comunicou que uma das obrigações dos condôminos é manter seu cadastro atualizado e suas taxas pagas. Exauridas
94 as explicações e sugestões a Sra. Wanderléia (TJUDA/05) retirou sua proposta para que não seja votada, pois vai
95 contra a convenção e legislação, porém ainda possuiu a mesma opinião de que a unidade deveria pagar apenas o
96 valor nominal. Assim foi conduzido o item para votação com duas propostas para serem apresentadas para unidade
97 no intuito de sanar a inadimplência: a primeira proposta foi que a unidade parcelasse o débito em sua totalidade,
98 com juros, multas, correção monetária e honorários; a segunda proposta foi a retirada dos honorários e o
99 recebimento a vista através de depósito em na conta do condomínio, considerando multas, juros e correção
100 monetária. O presidente colocou em votação e a primeira proposta obteve 3 votos, a segunda proposta 7 votos e
101 houve ainda 13 abstenções. **Sendo assim a administração comunicará a unidade que por decisão da maioria**
102 **dos presentes o condomínio propõe que no débito da unidade seja retirado apenas os honorários de**
103 **cobrança, permanecendo os encargos previsto em convenção e no código civil, de multas, juros e correção**
104 **monetária e que o pagamento seja realizado a vista de forma administrativa através de transferência**
105 **bancária.** Dando continuidade, o Sr. Presidente fez a leitura do terceiro item. **3) Apresentação do Relatório de**
106 **Auditoria nas contas do condomínio - período - jan/12 a dez/17; - 20 minutos:** Com a palavra o síndico
107 fez breve explicação do que originalizou a auditoria que foi aprovada em assembleia anterior. Efetuou a leitura de

alguns pontos apresentados no relatório, a saber: no que tange as receitas: “Observamos fragilidades nos critérios de escrituração e de recebimento das receitas, tendo em vista que as mesmas são creditadas primeiramente na conta corrente da associação e repassadas posteriormente a conta do condomínio. Nos livros de prestação de contas estão apensados: o demonstrativo parcial, relatórios de contas recebidas (emitido por software condomínio 21), estes nem sempre estão em concordância com as receitas creditadas nas contas bancárias do condomínio, esse fato ocorreu até o período de 12/2016. Importante salientar que no período em análise perdura a prática de não conter nos livros de prestação de contas do Condomínio até o período de 12/2016, a situação da inadimplência de cada unidade referente às quotas condominiais, bem como o andamento das unidades em acordo. As Contas a Receber: Em análise aos livros de prestação de contas observamos no período de 07/2013 a 02/2015, nos livros emitidos pela contabilidade: diário, razão e balancete analítico existia uma rubrica denominada: CONTAS A RECEBER, nesta, nota-se que algumas unidades deixaram de pagar suas cotas condominiais / associativas. Relatamos ainda que não foi presumível identificar de forma clara e vidente no período em análise (01/2012 a 12/2017) em qual momento o condomínio recebeu os possíveis valores em conta corrente referentes aos lançamentos. O Valor apurado a título de concessão de taxa condominial/associativa a qual conseguimos identificar foi o montante de R\$ 82.280,28 (oitenta e dois mil duzentos e oitenta reais e vinte e oito centavos). As Despesas: Como prática comum, até o período de 01/2016 não eram apensados nos livros de prestação de contas os contratos celebrados entre os serviços prestados, contratação de plano de saúde, apólices de seguros, entre outros que por ventura foi contratado pelo condomínio, dificultando por vezes a transparência e apresentação de forma clara os valores parcelados se fosse o caso e a discriminação dos serviços com as cláusulas previstas. As Contas a Pagar: Esses fatos ocorreram até o período de 06/2016, que em diante passou a ser compreendido como regime de caixa. No período em análise, foi verificado que alguns pagamentos de despesas foram efetuados fora da data de vencimento com isso houve a incidência de multas/juros. Gerando um montante total de R\$ 8.180,87 (oito mil cento e oitenta reais e oitenta e sete centavos). Apuramos no período de 01/2012 a 06/2015 a título de pagamento de pró-labore e/ou ajuda de custo o valor aproximado de R\$ 211.412,60 (duzentos e onze mil quatrocentos e doze reais e sessenta centavos). Ressaltamos a inobservância da legislação pertinente quando do pagamento de pró-labore/ajuda de custo aos seus administradores, em especial ao DECRETO Nº 3.048, DE 6 DE MAIO DE 1999. Verificamos a ocorrência com grande frequência no período analisado em efetuar a comprovação de despesas por meio de recibos simples, sem nota fiscal ou ainda nota fiscal vencida, ou seja, que não atendem a legislação tributária. No período em análise apuramos o montante de despesas equivalentes a R\$ 189.020,92 (Cento e oitenta e nove mil vinte reais e noventa e dois centavos), sem a devida comprovação ou comprovada por recibo simples, ou ainda com nota fiscal vencida. **CONCLUSÃO:** Com base nas análises e verificações realizadas durante o período de 01/2012 a 01/2016 tendo como base os livros de prestação de contas do condomínio, podemos concluir que houve: FRAGILIDADES, DESCONFORMIDADES, INOBSERVÂNCIA, INCONSISTÊNCIAS E DESATENÇÃO na apresentação de relatórios que por vezes não estava de acordo com os valores apresentados entre contabilidade, relatórios do sistema condomínio 21 e extratos bancários, saldos anteriores com saldos finais de um mês para outro, comprovações mediante documentos que em vários momentos não eram apensados aos livros de prestação de contas, ou apresentados em forma de recibos simples ou irregulares que trazem dúvidas e que não atendem as legislações pertinentes. O fechamento dos relatórios contábeis em alguns casos fere os princípios básicos da contabilidade, os fatos e atos contábeis nem sempre vinham suportados por documentos fidedignos ao ocorrido, nota-se claramente FALTA DE ZELO. Observamos ainda, mesmo que embrionário maior atenção com os demonstrativos apresentados entre o período de 02/2016 a 06/2016, tendo ainda constatado algumas FRAGILIDADES e DESATENÇÃO quando do fechamento dos livros de prestação de contas. Notória é a melhoria nos livros apresentados a partir de 07/2016, onde já é possível extrair diversas informações de receitas e de despesas, bem como dos valores a recuperar (inadimplência), observamos uma conciliação bancária mais clara, sendo ainda realizado o fechamento dos livros de prestação de contas de forma aplicável e aceitável a condomínio. Sugerimos iniciar a prática em anexar aos livros de prestação de contas, notas explicativas com o conjunto de informações das atividades financeiras realizadas, dando maior grau de esclarecimento aos condôminos quando da apresentação das prestações de contas, justificando ainda, as despesas ordinárias e extraordinárias que ocorreram em determinado mês, retratando assim: transparência e confiança. O presente relatório de análise de prestação de contas foi elaborado pela Sra. Karlyn Karoline Carvalho Silva, contadora, com registro regular no conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal sob o nº 025368/O-2, tendo o auxílio técnico do contabilista: Julio Cezar Costa Lopes, com registro regular no conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal sob o nº 018287/O-2, ambos abaixo assinados.” Concluída a leitura o síndico ressaltou que sua administração junto ao condomínio sempre buscou dar transparência nas contas apresentadas, explicou que a partir de 07/2016 ocorreu a troca da contabilidade o ficou

.63 demonstrado na auditoria a melhora na qualidade das informações e no conceito de prestação de contas. Esclareceu
.64 que o relatório possui 40 páginas e apenas demonstrou os pontos mais relevantes e a conclusão dos auditores.
.65 Informou que o relatório completo estará em breve no site do condomínio para consulta de todos os condôminos.
.66 Na sequência o presidente da mesa, realizou a leitura do quarto item. **4) Apresentação e deliberação sobre os**
.67 **modelos de lixeiras - 20 minutos:** O síndico iniciou informando que na assembleia passada foi definido que
.68 haveria um ou dois padrões para as lixeiras do condomínio, pois naquela assembleia foi apresentado apenas o
.69 modelo de lixeira tipo container e ficou definido que seria apresentado mais um modelo de lixeira para a próxima
.70 assembleia. Com auxílio de PowerPoint apresentou fotos das lixeiras tipo container doméstico em dois modelos e
.71 seus respectivos custos que são: Contêiner 240 L com custo Unitário de R\$ 390,00 (trezentos e noventa reais) na
.72 compra de até 5 (cinco) unidades ou se adquirir mais de seis unidades o custo unitário passa a ser de R\$ 300,00
.73 (trezentos reais). Já o segundo modelo é Contêiner 120 L com custo Unitário de R\$ 290,00 (duzentos e noventa
.74 reais) na compra de até 5 (cinco) unidades ou se adquirir mais de seis unidades o custo unitário passa a ser de R\$
.75 200,00 (duzentos reais). Apresentou ainda foto do modelo da lixeira metálica suspensa com tampa, cujo custo
.76 unitário do modelo que comporta 2 sacos de lixo 100l – nas dimensões - 1,00 x 1,00m R\$ - 550,00 (quinhentos e
.77 cinquenta reais). Já para o modelo que comporta 1 saco de 100l – nas dimensões - 0,60 x 0,60m o custo unitário é
.78 de R\$ 380,00 (trezentos e oitenta reais). Explicou que algumas unidades se organizaram e compraram lixeiras tipo
.79 container, que pela quantidade tiveram um custo menor. Explicou ainda que atualmente existem 23 unidades com
.80 lixeiras no chão (não atendem as regras estabelecidas), 70 unidades com lixeiras suspensas sem tampa (não
.81 atendem as regras estabelecidas) e outras 23 unidades com lixeiras suspensas com tampas. O síndico lembrou as
.82 regras já aprovadas e dentre elas está a proibição da disposição dos sacos de lixo no chão e em lixeiras sem tampas.
.83 Ressaltou que o item é para deliberar se os modelos apresentados atendem a todos e se optarem por estes modelos
.84 que seja buscado a condição de uma compra coletiva, no intuito de obter menor custo para todos, havendo ainda
.85 um prazo para as adequações das lixeiras, conforme prevê as regras. Deixou bem claro que as unidades podem
.86 optar por qualquer outro modelo se estes modelos não forem aprovados, porém devem obedecer e estar em
.87 conformidade com as regras de exposição do lixo. Quanto a cor está ficando de livre escolha. Sanadas as dúvidas o
.88 item foi posto em votação. **Sendo assim, 9 unidades aprovam os modelos apresentados com padrões, e houve**
.89 **ainda 14 abstenções e nenhuma reprovação. Foi estipulado e aprovado por unanimidade que o prazo para**
.90 **implantação dos modelos de lixeira aprovados é até 30/04/2019, a partir desta data a inobservância do**
.91 **aprovado nesta assembleia estará sujeito as sanções previstas na convenção.**
.92 **Foi ressaltado pelo síndico que a compra coletiva das lixeiras será realizada através de boleto em nome do**
.93 **condomínio, onde as unidades que adquirirem realizará o ressarcimento para o condomínio.** Por fim, o Sr.
.94 Presidente leu o último item do edital. **5) Atualização sobre o andamento do processo para realização das**
.95 **obras de reforma da portaria - 15 minutos:** o síndico explicou que em assembleia da Associação
.96 ocorreu a aprovação da revitalização da portaria e originou o início da arrecadação do fundo de
.97 investimento. Com o contrato de parceria do Condomínio e Associação, ficou estabelecido que o
.98 Condomínio faria a gestão do processo de arrecadação da taxa de investimento e a consequente obra,
.99 sendo assim foi desenvolvido o projeto da revitalização e seus projetos complementares. Na sequência
.00 apresentou imagens detalhando como ficaria cada área e o status para a reforma e seus respectivos
.01 valores; Reforma da Portaria – R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais); Reforma do Campinho – R\$
.02 320.000,00 (trezentos e vinte reais); Reforma do Espaço Zen – R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);
.03 Reforma da Praça – R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais); chegando assim ao custo total previsto
.04 para todas as reformas de R\$ 1.180.000,00 (um milhão cento e oitenta mil reais), sendo que atualmente o
.05 condomínio já possuiu recurso financeiro para desenvolver a reforma da portaria conforme demonstrado
.06 anteriormente, as demais áreas ainda necessitam da conclusão da arrecadação e salientou se houver êxito
.07 na recuperação da inadimplência os recursos poderiam a vir ser direcionados para a complementação das
.08 obras. Finalizou sua explanação informando que no início do ano fará uma nova assembleia para definir a
.09 contratação dos serviços e início das obras e agradeceu a presença de todos os presentes. Nada mais a tratar,
.10 a Assembleia foi encerrada pelo Presidente às doze horas e quinze minutos e a Ata segue lavrada por
.11 mim, Nara Gabriela da Silva Lima, na condição de secretária, que abaixo assinamos.
.12


Luiz Claudio Godoy Eber
Presidente


Nara Gabriela da Silva Lima
Secretária

