Condomínio Vivendas Colorado
Rodovia DF 150, Km. 2,5 – Bairro Grande Colorado – Sobradinho – DF – CEP 73105-907 telefone 485-9119
CNPJ 26.446.963/0001-07

Ata da Assembléia Geral Ordinária realizada em 31.07.2004

Data: 31.07.2004; **Horário de Início**: 14:30 h. em 2ª e última convocação; **Participantes**: 34 (trinta e quatro) condôminos que assinaram o livro de presenças; **Pauta**: conforme convocação expedida em 09.07.2004: 1- Examinar, discutir, aprovar ou rejeitar, se for o caso, as contas do Conselho de Administração, no período 01 de julho de 2003 a 30 de junho de 2004; 2- Examinar, aprovar ou rejeitar, se for o caso, a Planilha Orçamentária correspondente à Programação de Receitas, às Despesas Ordinárias, e às Propostas de Investimentos para o exercício de 01 de julho de 2004 a 30 de junho de 2005; 3- Examinar a adequação das receitas previstas, às despesas ordinárias do exercício, considerados os reajustes dos itens que compõem as despesas do condomínio; 4- Assuntos Gerais; **Abertura e andamento dos trabalhos**: o Sr. Carmo José Ferreira (E-3-a), atual síndico, abriu a Assembléia, saudando os presentes e indicou o Sr. Vicente Valdete Gonçalves de Andrade (B-2), atual sub-síndico, para presidir os trabalhos, aceito por aclamação pelos participantes. O Sr. Vicente convidou para compor a mesa diretora dos trabalhos o Sr. Raimundo Airton S. Holanda (C-7), na qualidade de presidente do Conselho Consultivo, o Sr. José Francisco Silva Souza (J-6), na qualidade de presidente do Conselho Fiscal e o Sr. Sergio Nonnemacher Antunes (B-1) para secretariar os trabalhos da Assembléia. Iniciando a AGO, o Sr. Vicente apresentou a pauta da Assembléia, solicitando ao Sr. Eldyr José Neitzke (J-1-a), síndico da gestão anterior, a apresentação da prestação de contas do exercício julho/2003 a junho/2004, item 1 da pauta. O Sr. Eldyr, inicialmente, lamentou o baixo quorum constatado na Assembléia, passando a discorrer mediante planilha financeira, sobre os gastos e investimentos significativos havidos em sua gestão, demonstrando a utilização do remanescente dos recursos provenientes da venda do lote do condomínio, ressaltando as despesas significativas (cerca de R$ 14.000,00) havidas com ressarcimento de obras realizadas no Condomínio Mansões Colorado, nosso limítrofe no lado sul, em duas ocasiões e em decorrência das águas pluviais oriundas do nosso Condomínio e também as despesas com honorários advocatícios para defesa e recorrência da multa aplicada pelo Ibama, penalidade essa imputada a diversos condomínios horizontais no DF, em razão da situação fundiária indefinida. O Sr. Eldyr ressaltou também a redução da inadimplência, que no momento resume-se a três lotes, sendo que dois já se encontram em fase final de solução. O Sr. José Francisco, como presidente do Conselho Fiscal da gestão anterior, referendou a apresentação do Sr. Eldyr e recomendou ao plenário a aprovação integral da prestação de contas. Os condôminos presentes aprovaram por unanimidade a prestação de contas do Conselho de Administração anterior, no período 01 de julho de 2003 a 30 de junho de 2004, conforme apresentado pelo Sr. Eldyr. O Sr. Francisco solicitou o exame, por parte da atual Administração, do contrato de prestação de serviços com o escritório contábil União Social, no tocante a definição clara dos serviços contratados e seus custos, levando-se em conta a qualidade e a tempestividade desses serviços, bem como os encargos com despesas bancárias e buscando-se alternativas para o barateamento desses custos. Aproveitando o assunto, a condômina Eliete (I-7) registrou a sua dúvida quanto ao lapso que deve ser observado para guarda de comprovantes de pagamento das taxas condominiais, citando como exemplo o seu caso pessoal em que foi inquirida por não pagamento de mensalidades, que estavam devidamente quitadas e o escritório não conseguia admiti-las, alegando que o condomínio é que teria que declarar a quitação. O Sr. Raimundo Holanda solicitou ao Conselho de Administração que convoque um representante da União Social para a próxima reunião do Conselho Consultivo, a se realizar no próximo dia 09 de agosto para tratar do assunto em questão. Dando seguimento aos trabalhos da Assembléia, o Sr. Vicente passou ao item 2 da pauta, ocasião em que na qualidade de integrante do Conselho de Administração passou a discorrer sobre a Planilha Orçamentária correspondente à Programação de Receitas e Despesas Ordinárias e Propostas de Investimentos para o exercício julho/2004 a junho/2005. De início, lembrou aos participantes que, em decorrência do disposto na alínea "b" do Parágrafo Segundo do artigo 31 da Convenção do Condomínio Vivendas Colorado, que determina a transferência para o Fundo de Reserva do saldo positivo remanescente do exercício findo (R$ 22.824,52), a atual Administração está iniciando o seu

mandato com saldo zero em recursos disponíveis para custeio das despesas ordinárias do Condomínio e solicitou a aprovação da Assembléia para a transferência daqueles recursos para o orçamento de custeio, uma vez que as despesas referem-se ao mês anterior, e que nem por isso, deixam de ocorrer e necessitam serem saldadas tempestivamente. Esclareceu que, no seu entender, o Fundo de Reserva deve ser constituído ao longo de cada gestão e para cada período administrativo, pela taxa estatuída de 10% da taxa condominial ordinária e não com o saldo positivo de custeio de final de mandato, pois os gastos corriqueiros da Administração de um Condomínio continuam acontecendo em seu fluxo normal e não podem esperar a formação de caixa do próximo mandato, que normalmente ocorre no início do mês subseqüente. O tema foi bastante discutido, não se chegando a um consenso sobre a questão e por sugestão do condômino Judimar (H-11-a) a proposta deverá ser apreciada pelo Conselho Consultivo, que pela Convenção detém prerrogativas para solucionar tempestivamente o impasse, ficando a sugestão de alteração da Convenção no tocante ao dispositivo que trata da matéria para evitar-se o desgaste inicial de mandato dos futuros Conselhos de Administração em decorrência do problema levantado. Dando seguimento à sua explanação, o Sr. Vicente apresentou ao plenário planilhas de previsão das despesas e receitas para o exercício iniciado, demonstrando que a cada mês o saldo está sendo diluído, face ao aumento as despesas ordinárias de custeio e que resultará em saldo devedor a partir do mês de novembro. Esclareceu que além da variação normal de energia elétrica, a folha de pagamento e os custos com materiais e serviços diversos, principalmente de vigilância, são os causadores dessa variação dos preços, que são ocasionados, principalmente, pelo repasse, pelos fornecedores de bens e serviços, dos custos com a tributação excessiva. Em seguida, o Sr. Vicente apresentou o Plano de Ação para a Gestão 2004-2005, frente aos problemas levantados inicialmente na Oficina de Planejamento Participativo, enfatizando aqueles que por suas conseqüências requerem ações imediatas e tempestivas, citando como exemplo o surto de Hantavirose que está ocorrendo no DF, o que exige ações mais efetivas para prevenção do vírus e dos focos existentes no Condomínio e proximidades, bem como ações internas de higienização da lixeira, adaptação dos coletores (containeres) à quantidade de lixo recolhido dos lotes e instruções aos condôminos sobre as providências para prevenção. O assunto foi amplamente debatido e, além das providências a serem tomadas pela Administração, foi formada comissão específica para analisar o problema e sugerir soluções e providências no âmbito do Condomínio Vivendas Colorado, que está inicialmente assim composta: Neusa Zimmermann (H-8-a), Francisco (J-6), Marco Aurélio (J-2), Geraldo (H-3), Gilberto (B-9) e Juliana (H-4-a). Da leitura do Plano de Ação foram surgindo outras sugestões para inclusão no Plano, tais como: o condômino Gonçalves (C-8) pediu a inclusão do problema com esgotamento sanitário de lotes no módulo C; o condômino Francisco (J-6) reclamou que a Administração não está cumprindo determinações de Assembléias anteriores, notadamente no quesito segurança, e sugeriu a criação de um Conselho de Ética no Condomínio com vistas a tratar principalmente dos assuntos relativos às infrações cometidas por condôminos. Esse conselho seria basicamente formado pelos presidentes dos Conselhos de Administração, Consultivo e Fiscal, evitando a centralização das penalidades em um só conselho e dando maior respaldo e justiça às decisões ali tomadas. O assunto foi debatido e ficou de ser incluído em pauta de próxima Assembléia para o amadurecimento da idéia e a melhor forma de operacionalizá-la. O Sr. Vicente ressaltou, também, a urgência de se adotar mecanismos visando a resguardar a segurança do Condomínio, citando algumas ocorrências de agressão aos porteiros por visitantes e condôminos. Em vista desses fatos, sugeriu a instalação de portões basculantes na Portaria e grades de proteção na guarita. O condômino Marco Aurélio (J-2), sugeriu e os presentes concordaram, que o Conselho de Administração estude com mais profundidade a instalação desses portões e, enquanto isso, adote as outras medidas de segurança, como, a recuperação do monitoramento por câmaras com gravação de imagem, que já estava em funcionamento na Portaria e providencie os sistemas necessários ao cadastramento e controle de veículos e visitantes. Em razão do adiantado da hora e constatando-se a ausência de vários condôminos que tiveram de ausentar-se, o Sr. Vicente sugeriu e a Assembléia deliberou que o assunto em discussão devesse ser pauta de

Condomínio Vivendas Colorado

Rodovia DF 150, Km. 2,5 – Bairro Grande Colorado – Sobradinho – DF – CEP 73105-907 telefone 485-9119
CNPJ 26.446.963/0001-07

Assembléia Geral Extraordinária a ser convocada para o próximo dia 21 de agosto, objetivando ampliar a discussão em torno do Planejamento para a Gestão que se inicia e que invariavelmente demandará recursos a serem conseguidos por meio do estabelecimento de taxa condominial extraordinária, lembrando que uma maior participação dos condôminos é essencial para o êxito de uma Administração séria, honesta e transparente. O Sr. Vicente comprometeu-se a distribuir a todos os condôminos o material necessário para o aprofundamento da proposta, bem como planilhas de custos estimados com os valores a serem investidos na Gestão que se inicia. O condômino Geraldo (H-3) lembrou que não há obras sem recursos e que a qualidade de vida em nosso condomínio deve ser preservada e melhorada, mesmo que para isso tenhamos que despender um pouco mais de recursos. Questionou, também, sobre a colocação de entulhos e lixos no interior do Condomínio, que tem contribuído para comprometer a nossa área verde com reflexos nos lotes. O Sr. Vicente declarou encerrada a sessão, por volta das 18:30 h., da qual se lavrou a presente ata assinada representativamente pelos participantes da mesa diretora dos trabalhos e, pelo menos, cinco condôminos presentes à Assembléia, em conformidade com o Parágrafo Décimo Quinto do Art. 6º, da Convenção do Condomínio Vivendas Colorado.

Sergio Nonnemacher Antunes
Secretário Ad. Hoc da Assembléia

Vicente Valdete Gonçalves de Andrade
Presidente da Assembléia

Carmo José Ferreira
Síndico

Raimundo Aírton S. Holanda
Presidente do Conselho Consultivo

José Francisco Silva Souza
Presidente do Conselho Fiscal

Antonio Marcelo R. de Abreu
Condômino B-7

Gilberto Vilas Boas
Condômino B-9

Geraldo Oliveira
Condômino H-3

Judimar Chagas
Condômino H-11-a

Neusa Zimmermann
Condômina H-8-a

Narciso Mori Júnior
Condômino G-7

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
1º OFICIO DE REG. DE TITULOS E DOCUMENTOS
SCS, QUADRA 01, B, B-50, Sala 140/E
1º ANDAR ED. MEDIANCEIRO 2.000
BRASÍLIA — FONE: 224-4015
Documento Protocolado e Registrado
Averbado
Reconhecido
Por Extrato
Dou fé.
CE036284
Rubem Marcelo Cintano Ribas
Suheli Geraldo de Carvalho A. Rodrigues
Marcelo Figueiredo Ribas
Valmir Miguel Pereira
Carlos de Oliveira Pacheco
Francinelice Gomes de Jesus
Edilaura Miguel Pereira Franco
Marcus Antonio de C. Oliveira