

ATA DA ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA REALIZADA NO DIA 04 DE JUNHO DE 2003

Aos quatro dias do mês de junho do ano de dois mil e três, - 04 de junho de 2003 - , às dezenove horas e trinta minutos - 19h.30min., e em segunda e última convocação às vinte horas - 20h.00min., reuniram-se em Assembléia Geral Extraordinária no salão de festas da sede do Condomínio Jardins do Lago, os seguintes condôminos: Antônio Evangelista da Rocha (H-2), Silvio Maria de Oliveira Rocha (K-7), Marlon Fernandes Dias (F-2), Luiz Paulo F. Motta (K-3), José Alberto Cal Rodrigues (B-16), Antonio C. Tucunduva Junior (L- 6), Pedro Dias Junior (D-13), Sergio Braga Machado (B-8), Angelo Padula Filho (I-9), Luiz A.G. Santos (I-24), Luiz Carlos Rodrigues (D-6), Antonio Carlos dos S. Mendes (L-3), Cassius Clay A. Santos (G-2), Carlos Penna Brescianini (D-15), Regina Lucia P.S. Santos (I-10), Kazuo Yamaguchi (H-14), Carlúcio Alves Ferreira(E-3), Luiz Paulo de Oliveira (J-11) - chegou as 20h.55.min -, Antonio Carlos Guedes (D-14), Carlos M. dos Santos (G-6) - chegou às 21h.00min.-, para deliberarem sobre os assuntos constantes do Edital de Convocação. Dando início aos trabalhos, o Síndico José Alberto Cal Rodrigues (B-16), colocou em votação a Presidência e o Secretário da mesa, para as quais funções foram aprovados os nomes do Sr. Pedro Dias Junior (D-13), como Presidente, e Angelo Padula Filho, como Secretário. O Sr. Presidente da mesa abriu os trabalhos lendo o Edital de Convocação que constava dos seguintes itens:

1. Aprovação das contas da gestão anterior;
2. Apresentação da situação geral do Condomínio; e
3. Assuntos gerais.

Foi lido o Parecer do Conselho Fiscal em relação aos documentos que compõem as contas apresentadas pelo Síndico do Condomínio Jardins do Lago Q 02, Sr. Paulo Henrique Magalhães Poli - período de janeiro de 2002 a março 2003, formado pelos Senhores Helio Dias Junior (Presidente - F 13), Marcio de França Moreira (Membro - M 01)) e Jailson Laurentino de Araújo (Membro - H 12)), os quais decidiram pela emissão de parecer FAVORÁVEL à aprovação, com as seguintes ressalvas:

01 - Falta de apresentação de demonstrativos específicos quanto à aplicação dos recursos financeiros oriundos de Taxas Condominiais Ordinárias e Taxas Condominiais Extraordinárias.

02 - Inexistência de demonstrativos concernentes ao custo mensal e final de cada obra/benefetoria realizada: Exemplo: Clube, Quadras Esportivas, Guarita.

03 - Os dispêndios com benfeitorias forma contabilizados no centro de custo "Conservação e Reparos".

04 - Recibos apresentados por pessoa jurídica, inscritas no CNPJ, em lugar de notas fiscais.

05 - Pagamentos a profissionais autônomos sem a devida retenção de encargos (Imposto de Renda e INSS, dentre outros) e sem a utilização de formulários apropriado (RPA).

Feita a leitura, foi colocada em votação a aprovação das contas. Pediu a palavra o Sr. Carlos Penna Brescianini (D-15) - disse que não concordava com a aprovação eis que a mesma continha muitos vícios conforme ponderado pelo Conselho

Fiscal; pediu a palavra o Sr. Luiz Paulo F. Motta (K- 3) - disse que seguiria a mesma linha do Sr. Carlos Penna Brescianini (D 15) e que não concordava com a aprovação das contas apresentadas. Em seguida, foi colocado em votação a aprovação das contas e, assim foi votada: Nove (09) votaram pela aprovação, Seis (06) votaram pela não aprovação, e Três (03) abstenções. Desta forma, foram aprovadas, com as ressalvas do Conselho Fiscal, as contas apresentadas pelo Síndico da Gestão Anterior, Sr. . Paulo Henrique Magalhães Poli - período de janeiro de 2002 a março 2003, ficando registrado que o número de votantes foi de 18 (dezoito), eis que, os condôminos Luiz Paulo de Oliveira (J 11) - chegou as 20h.55min., Carlos M. dos Santos (G 6) - chegou às 21h.00min., portanto, após o término das votações. Terminada a votação, o Sr. Carlos Penna Brescianini (D-15) pediu para que ficasse registrado em ata o seguinte: "Abriu-se um precedente grave na aprovação de contas subseqüentes." O Sr. Luiz Carlos Rodrigues (D-6) pediu para que ficasse registrado em ata o seguinte: "Sugere que a nova administração evite cometer os erros da administração anterior." Em seguida o Sr. Presidente passou ao segundo item da assembléia, ou seja, apresentação da situação geral do Condomínio. Dada a palavra ao Síndico, Sr. José Alberto Cal Rodrigues (B-16), o mesmo passou a tecer as suas considerações:

1. SITUAÇÃO DE BENS DO CONDOMÍNIO

- Máquinas de cortar grama - existem cinco máquinas a gasolina (dois aparadores de canto e três máquinas de cortar grama que foram reparadas no mês de maio ao custo de R\$ 612,00. Juntamente com o reparo, foi solicitado à firma Itacarambi um adestramento dos utilizadores, uma vez que estávamos sendo obrigados a fazer reparo das mesmas, quotidianamente. A partir de agora será feito um acompanhamento da rate de manutenção das mesmas, para que possamos chegar a uma conclusão da adequabilidade ou não do uso dessas máquinas. Caso essas máquinas não sejam as adequadas, faremos uma pesquisa de qual seria a máquina ideal para esse tipo de serviço, levantaremos o custo para aquisição de uma máquina para manutenção de nossas áreas verdes e apresentaremos para a apreciação da Assembléia;
- Trator - possuímos um trator que hoje é utilizado para recolher o lixo do Condomínio e fazer a limpeza eventual de lotes que permitam a realização dessa tarefa (ou seja, aqueles lotes onde já tenha sido procedida uma limpeza para retirada de entulho, pedras, etc...), em perfeitas condições de utilização, que necessita apenas de dois pneus dianteiros;
- Motocicletas - foram adquiridas 2 novas, sendo dada de entrada a moto que vinha sendo utilizada. Para tal foram assumidos dois financiamentos de 12 prestações de R\$ 313,17 (total R\$ 626,34). No mês de maio, foram pagas as 3ª parcelas desses financiamentos. Uma das motos (verde) ainda não possui documentação nem placa, devido ao extravio da Nota Fiscal de compra pela empresa Cometa. Fui contatado pela Empresa hoje que, encaminhou a Nota Fiscal de compra, garantiu que a moto será emplacada até sexta-feira, e que o DUT será entregue no mais breve espaço de tempo;
- Relógios de ponto e ronda - o relógio de ponto do Condomínio é somente decorativo uma vez que já é obsoleto e o controle dos funcionários é realizado por Folha de Ponto. O custo para aquisição de um relógio de ponto c/ folha de ponto,

eletrônico é de R\$ 1100,00, de acordo com a proposta da firma Pontual; os relógio de ronda existentes estão ambos inoperantes e já não existem peças sobressalentes para seu reparo;

- Lixeiras do Condomínio - as seis encontram-se danificadas e o levantamento de custos para o seu reparo/substituição encontra-se em andamento. Minha intenção é de executar o reparo de uma por mês;

- Sistema de Cancela Eletrônica - custou algo em torno de R\$ 30.000,00, encontra-se operando satisfatoriamente e a garantia contratual de 6 meses está terminando.

2. SITUAÇÃO FINANCEIRA

Situação financeira recebida por ocasião da mudança de Gestão:

- Saldo em conta corrente: R\$ 9.396,36;

- Dívidas: Competência de Abril a vencer no mês de maio;

- R\$ 5.527,58 - cheques diversos emitidos no final do mês de abril;

- R\$ 11.726,18 - pagamento de funcionários (INSS, PIS, FGTS e F.P.);

- R\$ 1.075,00 - EBAC;

R\$18.328,76

- Competência de abril a vencer no mês de junho:

- R\$2.396,34 - compromissos assumidos com parcelas a vencer em junho

18328,76 + 2396,34 = 20725,10 (compromissos) - 9396,36 (saldo em conta) =

DÉFICIT de R\$ 11.328,74

- Parcelas restantes do Financiamento das motos ao longo dos próximos 08 meses:

R\$ 5.637,06

Para o mês de junho a previsão de despesas de compromissos já existentes é de R\$ 22.600,00 (já levando-se em consideração um aumento estimado de 15% para os funcionários) para uma receita ordinária estimada de R\$25.200,00, o que permitirá uma disponibilidade teórica de cerca de R\$2.600,00 para o dia/dia da manutenção do Condomínio.

Nossa Contabilidade é perfeitamente realizada pela EBAC, que mantém um acompanhamento minucioso de toda a movimentação bancária, cruzamento de receitas e despesas e pagamento de nossas contas. Apesar disso, acredito que haja necessidade que sejam feitos alguns ajustes nesse aspecto, de modo que administração das receitas se torne mais transparente. Nossas receitas vinham sendo contabilizadas sem uma discriminação específica. Pretendo que a partir de agora elas sejam feitas de acordo com a seguinte discriminação:

- receitas ordinárias - receita da taxa condominial (para pagamento de contas fixas e manutenção do condomínio de uma maneira geral);

- receita da cobrança pelo uso das quadras esportivas;

- receitas extraordinárias - excesso de consumo de água (a ser aplicada em benefício do sistema de abastecimento de água);

- arrecadação pelo aluguel do salão de festas (a ser aplicada em melhoramentos a serem feitos no salão de festas);

- receita oriunda da solicitação de cartões magnéticos extras de acesso;

- receita oriunda de acordos administrativos (toda a receita recebida por inadimplência superior a dois meses, que inicialmente será revertida para o fundo de reserva);

- Fundo de Reserva - no momento não possuímos, e a partir de agora pretendo destinar 10% por mês, de nossa arrecadação, na formação de nosso fundo de reserva. Inicialmente, pretendo que a retirada mensal da receita ordinária, seja o complemento do que for recebido proveniente da arrecadação mensal de inadimplência/acordos administrativos;

- 13º e Férias de funcionários - até o mês de maio não foi provisionada a reserva deste compromisso. A partir de junho e ao longo dos sete meses próximos estaremos nos preparando para tal;

Pretendo também que nossas despesas sejam discriminadas em blocos (Ex: gasto com pessoal, gastos com tarifas, gastos com obras, etc...).

3. INFORMAÇÕES DIVERSAS

- Inadimplência - a inadimplência no momento é da ordem de R\$ 133.000,00, onde os seis principais devedores estão todos ajuizados, alguns com sentença em fase de execução e são responsáveis por débitos da ordem de R\$ 112.000,00;

- A AJAB, Associação Comunitária dos Condomínios da Região do Jardim Botânico, da qual nós somos associados, está entrando com ação judicial contra a CEB, tendo em vista a bitributação que vem sendo processada pela cobrança da taxa de iluminação pública que nos é cobrada individualmente e que também pagamos como Condomínio;

- Foi recebido na Gestão anterior, o Ofício Circular Nº 22/2003 da Secretaria de Estado de Saúde do Distrito Federal que determina a indicação de um responsável Técnico pelo controle da água fornecida pelo Condomínio. É intenção do Síndico tentar que um morador do Condomínio com qualificação para tal, o auxilie na condução dessa tarefa. Informou também que no que diz respeito a água do Condomínio, foi realizada uma análise da mesma no dia 27/05/03, onde apenas o PH encontra-se um pouco fora dos padrões recomendados pela Portaria 1469 que normatiza o problema;

Em seguida, o Sr. Síndico informou que as pesquisas que vêm sendo realizadas junto à coletividade não estão tendo o sucesso esperado, um vez que o retorno dessas pesquisas está sendo muito demorado, e na maioria das vezes sem a sua devolução (extravio, falta de interesse em participar dos assuntos do Condomínio, etc...) dificultando, desta forma, o levantamento que se faz necessário visando os trabalhos a serem realizados.

Disse também que ficou imensamente gratificado e colocou-se à disposição de um grupo de moradoras que se prontificaram a dar partida na formação de uma Comissão de Festas, com o propósito de tentar realizar a 1ª Festa Junina do Condomínio e de outros eventos no futuro.

Fez uma proposta para a formação de uma Comissão de Moradores para tratar dos interesses relativos à Transferência de Propriedade do Terreno do Condomínio e do acompanhamento do Processo de Regularização. Com a anuência dos condôminos abaixo descritos, assim ficou composta a Comissão: José Alberto Cal Rodrigues (B-16)

Luiz Augusto.G. Santos (I-24)

Angelo Padula Filho (I-9)

Antonio Evangelista Rocha (H-2)

Antonio C. Tucunduva Junior (L-6).

Em seguida o Sr. Síndico recebeu aplausos dos presentes e foi franqueada a palavra ao sr. Kazuo Yamaguchi (H-14) que indagou sobre os condôminos inadimplentes e a postura que o Sr. Síndico deve tomar diante de tais situações. O Sr. Síndico respondeu que os inadimplentes estão sendo acionados na Justiça e que alguns processos já se encontram em fase de execução do julgado, ou seja, em fase de penhora de bens dos devedores. Disse também que antes de se fazer qualquer acordo irá consultar os Conselhos afetos ao Condomínio (Consultivo e Fiscal), uma vez que a decisão é muito importante e diz respeito à coletividade, além do que, não aceitará propostas de acordo que possam vir a prejudicar o Condomínio.

Em seguida a Sra. Regina Lucia P.S. Santos (I-10), pediu a palavra e teceu elogios ao Sr. Síndico e lhe desejou uma excelente administração. Retornando à Presidência dos trabalhos, o Sr. Pedro Dias Junior (D-13), que encerrou a assembléia sem a apreciação do ponto 3, Assuntos Gerais, tendo em vista a desmobilização completa e o adiantado da hora (22h.36min.) que se verificou nesse momento.

Encerrados os trabalhos, eu, Angelo Padula Filho, Secretário da Assembléia, redigi a presente ata que vai assinada por mim e pelo Presidente.

PEDRO DIAS JUNIOR

ANGELO PADULA FILHO

PRESIDENTE

SECRETÁRIO