

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO QUADRA 02

Aos vinte e três dias do mês de junho do ano de dois mil e três, - 23 de junho de 2003 - às vinte e trinta horas - 20:30 hs - em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembléia Geral Extraordinária no Salão de Festas da Sede do Condomínio Jardins do Lago os condôminos: José Alberto Cal Rodrigues (B-16) - Leônidas de Azevedo (H-09) - Pedro Dias Júnior (D-13) - Maria Auxiliadora Soares (N-04) - Sheila Braga (I-03) - Núbia Chaves Braga (I-05) - Marlon F. Dias (J-0 1) - Sérgio Blanco (M-02) - Cláudio Zen (B-15) - Sérgio Machado (B-08) - Valter (B-02) Adriana Gordilho (C-03) - Mary Almeida Nascimento (D-15) - Antonio Carlos dos S. Mendes (L-03) Aluizio Dantas (I-10) - Flávio F. Oliveira (F-09) - Antonio Carlos Guedes (D-14) - Carlúcio Alves Ferreira (E-03) - Carlos Matias (N-07) - Gustavo Almeida Rocha (M-04) - Kazuo Yamaguchi (H-14) - Carlo Magno Santos(G-06) - Antônio Evangelista Rocha (H-02) - Rubeny André Monteiro (K-06) - Ângelo Padula Filho (I-09) - Sérgio Almeida (E-05) e Rosana Rondon Rossi (N-06) para deliberaram sobre os assuntos constantes da pauta do Edital de Convocação, distribuído a todos na forma da lei. Dando início aos trabalhos, o Síndico do Condomínio, Sr. José Alberto, indicou o senhor Cláudio Zen para presidir os trabalhos tendo o mesmo recusado a indicação. Sugerido, então, os senhores, Pedro Dias Júnior e Leônidas Azevedo para, respectivamente, presidir e secretariar a assembléia, o que foi aceito por ambos e eleitos por unanimidade. O Sr. Pedro, como presidente da mesa, iniciando a direção dos trabalhos, leu integralmente o Edital de Convocação: ITEM 1 - Instituição de Taxa (s) Extra (s) para: a) Aquisição de 02 bombas d'água para os poços 01 e 04; b) Reparo na bomba d'água do poço 04; c) Automatização nas bombas dos poços 02, 03 e 04; d) Confecção de tripé para manutenção da bomba do poço 04; e) Construção de uma caixa de concreto para visita, inspeção e manutenção da rede de abastecimento de água. - ITEM 2 - Reajuste da Taxa de Condomínio para Julho/2003, pelos seguintes motivos: a) Reajuste salarial da categoria dos funcionários; b) Provisão para pagamento de férias e 13º salários dos funcionários; c) Composição do Fundo de Reserva. Em seguida o presidente dos trabalhos solicitou ao Síndico que explanasse sobre os assuntos elencados no Edital de Convocação. O Sr. José Alberto quanto ao Item 1, relatou sobre as deficiências da rede de distribuição d'água em razão de problemas técnicos ocorridos nas válvulas, o que provocou falta em diversas residências; é projeto seu, fazer a manutenção e adequação de todo o sistema, instalando duas bombas nos poços 01 e 04 por serem os de maior vazão e automatizando as demais; apresentação de planilha indicando que os custos ficariam na ordem de R\$28.000,00 (vinte e oito mil reais). Para fazer cobrir esse valor torna-se necessária a instituição de Taxa Condominial Extraordinária, vez que o Condomínio não dispõe de nenhuma reserva financeira. Enfatizou que embora o Condomínio seja composto por 160 condôminos, somente 130 pagam pontualmente suas obrigações, razão pela qual ele se viu obrigado a ratear entre estes moradores o valor orçado - R\$ 28.000,00 - cabendo a cada um uma cota na importância de R\$216,00 (duzentos e dezesseis reais), não podendo, inclusive, ficar a mercê dos não pagadores para solver os compromissos financeiros do

Condomínio. Em seguida apresentou duas propostas para divisão do valor de rateio, - R\$ 216,00 - a saber: a) 03 parcelas de R\$72,00 (setenta e dois reais) cada uma; b) 04 parcelas de R\$54,00 (cinquenta e quatro reais) cada uma. Esclareceu que as Taxas, se aprovadas, teriam o início de cobrança já no próximo mês de julho; ainda, que os cerca de 30 condôminos, inadimplentes contumazes, não estarão desobrigados do pagamento respectivo. Abertas as discussões pertinentes, Sra. Maria Auxiliadora Soares (N.4), além de solicitar maiores informações sobre o assunto, sugeriu a venda de uma das motos para ajudar nas despesas. Foi-lhe respondido pelo Sr. Síndico que as duas motos foram adquiridas por financiamento, restando, ainda, algumas parcelas para quitação final e a venda não seria economicamente viável. O Sr. Antonio Carlos Guedes (D. 14) indagou se o síndico tinha se assessorado tecnicamente sobre estes problemas hidráulicos. Foi prontamente atendido pelo Sr. José Alberto que disse ter se informado com moradores conhecedores do assunto, bem como com empresa do ramo, à qual foi solicitado orçamento. O Sr. João Lincoln de Lara (D.15) perguntou se a medição da vazão dos poços vinha sendo feita sistematicamente e se a quantidade d'água era a mesma quando da instalação das bombas; se a vazão estava reduzida e se eram feitas comparações com a medição dos hidrômetros instalados. O José Alberto disse que pretende nesta oportunidade, fazer nova medição da vazão, até porque depende deste trabalho para dimensionamento das bombas. O Sr. Flávio F. Oliveira (F.09) sugeriu que se negociasse com a empresa vencedora um parcelamento maior o que implicaria num pagamento mensal mais em conta para os condôminos. Após os questionamentos, o presidente da mesa colocou em votação, se todos concordavam que estes serviços são necessários, houve concordância unânime. Em consequência, foram colocadas em votação as propostas apresentadas pelo Sr. Síndico, já citadas, tendo sido aprovada por unanimidade a que contempla 04 (quatro) cotas de R\$ 54,00 (cinquenta e quatro reais) cada uma, iniciando-se o pagamento no mês de julho, em decorrência da URGÊNCIA que o caso requer e a necessidade de se pagar à empresa contratada uma quantia como entrada para início dos serviços. Ficou consignado que a primeira parcela será no valor de R\$54,00 (cinquenta e quatro reais) e na hipótese de êxito nas negociações com a empresa para parcelamento de maior prazo, as cotas restantes (03) teriam seu valor reduzido na mesma proporção. Em continuidade, a mesa passou ao Item 2 do Edital de Convocação que trata do reajuste da Taxa Ordinária. O Sr. Síndico iniciou sua explanação, comunicando que a arrecadação média mensal gira em torno de R\$ 24.500,00 (vinte e quatro mil e quinhentos reais), insuficiente para fazer face às despesas correntes; explicou que o DEFICIT verificado tenderá a aumentar pelas seguintes razões: a) Dissídio da Categoria: estimado um aumento na ordem de 15%, acarretando elevação no total da folha de pagamento dos empregados em torno de R\$ 1.800,00 (hum mil e oitocentos reais), que representa 7,5% sobre a arrecadação média, isto é, R\$ 13,50 (treze reais e cinquenta centavos); b) Provisionamento para pagamento de férias e do 13º Salário aos empregados: total de R\$ 12.100,00 (doze mil e cem reais) - R\$ 9.100,00 para o 13º Salário e encargos e R\$ 3.000,00 para férias - causando majoração das despesas, para o período de julho a dezembro, de R\$ 2.000,00 (dois mil reais)/mês, representando 8,5% do total da arrecadação média, correspondendo a R\$

15,00 (quinze reais); c) Fundo de Reserva: 5% (cinco por cento) incidente sobre o valor da arrecadação - $R\$ 208,50 \times 5\% = R\$10,42$ (dez reais e quarenta e dois centavos) - ($R\$ 180,00$ - taxa atual + $R\$ 13,50$ + $R\$ 15,00 = R\$ 208,50$). Após a apresentação dos demonstrativos, o Sr. Síndico propôs que o valor da Taxa Condominial Ordinária, já a partir do mês de julho, seja de $R\$ 220,00$ (duzentos e vinte reais), que seria o somatório, arredondado para mais, das importâncias correspondentes aos percentuais citados, isto é, $R\$ 180,00$ - taxa atual + $R\$ 13,50$ + $R\$ 15,00$ + $R\$ 10,42 = R\$ 218,92$. Sobre cada item o Sr. Síndico teceu detalhados esclarecimentos, ressaltando a necessidade de o Fundo de Reserva ser constituído, pois, além de estar previsto no Art. 37 da Convenção do Condomínio, propiciaria a eliminação da cobrança de Taxas Extras, vez que os recursos para ali canalizados poderiam ser utilizados em obras emergenciais, devidamente autorizadas pela Assembléia dos Condôminos, propondo que o teto máximo do citado Fundo seja de $R\$ 35.000,00$ (trinta e cinco mil reais), ao ser atingido este limite, o valor correspondente, no caso $R\$ 10,42$, seria reduzido do montante da Taxa mensal Abertas as discussões, a Sra. Maria Auxiliadora Soares (N.4) sugeriu que se baixasse os custos com, por exemplo, diminuição do quadro de empregados, redução do consumo de energia, dentre outros. O Sr. José Alberto, respondendo, disse que a redução do quadro de empregados comprometerá a segurança do Condomínio, relatando sobre a rotina dos trabalhos da portaria e da ronda interna, e haverá, ainda, baixa na qualidade da limpeza. O Sr. Aluizio Dantas (I.10) mostrando-se preocupado com a realidade da situação atual, de modo geral, sugeriu, como forma de redução de despesas, a permanência de apenas dois servidores no período noturno, tendo o Sr. Síndico dito ser inviável pelas mesmas razões já apresentadas, isto é, segurança do Condomínio e dos Condôminos. Aberta pela mesa a apresentação de propostas, os Srs. Cláudio Zem (B.15) e Sérgio Machado (B.08) propuseram o expurgo do provisionamento de pagamento de férias e de 13º Salário aos empregados, do valor total da nova taxa apresentada pelo Sr. Síndico, reduzindo-a a $R\$ 205,00$ (duzentos e cinco reais), estabelecendo-se a instituição de Taxa Extra, na ordem de $R\$ 57,00$ (cinquenta e sete reais) para os meses de novembro e dezembro. O Presidente da mesa propôs a taxa de $R\$ 205,00$ (duzentos e cinco reais) e utilização dos recursos do Fundo de Reserva para atender às obrigações quanto aos empregados; caso o saldo do Fundo seja, na ocasião, inferior ao montante das obrigações, seria instituída Taxa Extra apenas da diferença. O Sr. Valter (B.02) propôs a manutenção do valor da Taxa atual, ou seja, $R\$ 180,00$ (cento e oitenta reais). Colocadas as propostas em votação, registrou-se o seguinte resultado: a) Taxa de $R\$ 220,00$, apresentada pelo Sr. José Alberto, 15 votos a favor; b) Taxa de $R\$ 205,00$ e utilização dos recursos do Fundo de Reserva, colocada pelo Presidente da mesa, 07 votos; c) Taxa de $R\$ 205,00$ e instituição de Taxa Extra, apresentada pelos Srs. Cláudio Zem e Sérgio Machado, 04 votos; d) manutenção do valor atual, de $R\$ 180,00$, apresentada pelo Sr. Valter, 01 voto. O presidente da mesa comunicou à Assembléia que a proposta vencedora foi a submetida pelo Sr. Síndico, que a partir do mês de julho próximo, a Taxa Condominial Ordinária, passaria a ser de $R\$ 220,00$ (duzentos e vinte reais). A Sra. Rosana Rondon Rossi (N-6) propôs que a vigência da nova taxa deveria se dar a partir do mês de agosto, argumentando que sua implementação a partir do

mês de julho irá onerar sobremaneira os Condôminos que não terão tempo suficiente para refazerem suas programações financeiras domésticas, tendo em vista o pequeno lapso de tempo entre a realização da Assembléia e a cobrança efetiva, o que poderá, também, gerar inadimplência bem mais elevada. Colocada em votação pela mesa, a alteração proposta pela Sra. Rosana, obteve 3 votos a favor, 23 contrários, mantendo-se a vigência da cobrança com início no mês de julho. Por fim o Sr. Síndico explicou que os custos de cópias xerográficas e despesas de correio estão muito altos, solicitando fosse consignado em ATA, que a partir desta assembléia as "ATAS" estarão disponibilizadas na INTERNET na página da EBAC no seguinte endereço: www.ebac.com.br. O Sr. Antonio Carlos Guedes (D.14) pediu a palavra e solicitou de todos presentes a participação juntamente com familiares, na FESTA JULINA que está sendo organizada por um grupo de voluntárias e será realizada nas dependências sociais do condomínio no dia 05 de JULHO/03 a partir da 17:00h. Não havendo mais nada a tratar, o Presidente da Mesa agradeceu a participação de todos, encerrou a assembléia. Eu, Leônidas de Azevedo (H.9), secretário, redigi a presente ata, que vai assinada por mim e pelo presidente.

LEÔNIDAS DE AZEVEDO
Secretário

PEDRO DIAS JÚNIOR
Presidente