

Ata de Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Jardins do Lago Quadra 2

Aos vinte e oito dias do mês de novembro do ano de 2012, em segunda convocação às 20:00 horas, com o comparecimento dos condôminos que assinaram a lista de presença nesta data, realizou-se no salão de festas do Condomínio Jardins do Lago Quadra 2, uma Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Jardins do Lago Quadra 2, conforme Edital de Convocação regular.

Verificado o quórum regular, foram instalados os trabalhos pelo Sr. Síndico e escolhido o condômino Sr. Carlos Penna Brescianini (D17) para presidir à reunião. Assumindo a Presidência da Mesa, convidou o condômino Sr. Paulo Roberto Ferreira Horta (G7) para Secretário da Mesa.

Assumindo a direção dos trabalhos, Sr. Presidente passou a palavra ao Síndico para que este fizesse breve exposição sobre as providências em andamento relativas à regularização dos lotes do Condomínio junto ao IBRAM (Instituto Brasília Ambiental) e junto ao Grupo Marinho / Valois para georreferenciamento da gleba. Afirmou estar aguardando parecer final do IBRAM quanto ao projeto de drenagem apresentado pelo Condomínio. Quanto ao georreferenciamento, informou faltarem dois confrontantes junto à gleba Marinho/Valois concordarem com o projeto apresentado por estes.

Em seguida, o Sr. Presidente passou à leitura do Edital de Convocação. Antes de colocar em discussão os itens pertinentes ao Edital, apresentou sugestão para apresentação de representação junto ao Ministério Público para alteração da rota de sobrevoo de aviões que decolam ou pousam no aeroporto internacional de Brasília.

Discorreu sobre a poluição sonora que o ruído das aeronaves vem causando, inclusive do risco inerente a essa operação sobre o Condomínio, além da perspectiva potencial de desvalorização dos imóveis. O Sr. Presidente ainda explicou que, até 2010, o sobrevoo da região do condomínio era ocasional e a partir de 2011 os aviões passaram a desviar a rota para passarem exatamente em cima da região dos condomínios Jardins do Lago Quadras 1 e 2 e Jardim Botânico V.

Colocando em votação o assunto, perguntou aos presentes se alguém discordaria dessa iniciativa que, a princípio, não traria ônus financeiro ao Condomínio.

Após alguns questionamentos por parte do Sr. José Alberto Cal Rodrigues (B16) sobre a possibilidade do resultado dessa ação levar o problema para outras regiões, os presentes à Assembleia concordaram unanimemente pela apresentação da representação junto ao MP.

Passando à discussão do primeiro item do Edital (Reajuste da Taxa Ordinária), cedeu a palavra ao Síndico. Este discorreu sobre a necessidade de reajuste da taxa ordinária tendo em vista reajustes previstos e antecipados para a folha de pagamento e encargos sociais, informando que a data base da categoria foi antecipada de maio para janeiro.

Explicitou também que outras despesas sofreriam reajuste conforme planilha apresentada nesta Assembleia, tais como o tratamento de água que será feito doravante por empresa especializada. A seguir, relatou que o índice de inadimplência de Condôminos vem prejudicando o fluxo de caixa do Condomínio, conforme relatório apresentado nesta assembleia junto ao orçamento para futura taxa de Condomínio.

Foi encaminhado pelo Sr. Presidente o critério de limitar-se o tempo de fala dos presentes a 3 minutos, mediante inscrição prévia na mesa. Após a fala e a discussão pelos presentes dos assuntos em pauta, seria então encaminhada a votação das propostas apresentadas. A assembléia acatou e aprovou por unanimidade o encaminhamento.

Recebendo a palavra pela ordem dos inscritos, o Sr. Paulo Costa (A2) informou que obteve na Administradora EBAC nesta data informações sobre os balancetes mensais do Condomínio, chegando à conclusão que o valor de custeio mensal no ano está em

média em R\$63.000,00 (sessenta e três mil reais). Verificou também que o quantitativo de inadimplentes com mais de três taxas em atraso situa-se em média em 10 (dez) unidades. Sugeriu então que a taxa fosse reajustada para R\$500,00, com desconto de 10% (dez por cento) para pagamento no prazo, resultando num valor de R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) e que fosse utilizada apenas para o custeio de despesas correntes.

As despesas com aquisição de equipamentos e reformas que caracterizariam investimento deveriam ser cobradas por taxas extras, depois de autorizadas por Assembleias convocadas para esse fim, defendeu Paulo Costa.

Assumindo a palavra, o Sr Marcelo Carvalho (K3) reforçou os argumentos do Sr. Paulo Costa, solicitando reforço na cobrança dos inadimplentes.

Em seguida, na ordem dos inscritos, o Sr. José Alberto Cal Rodrigues (B16) reconheceu que a inadimplência é um mal crônico, que deve ser combatido com medidas rigorosas por parte da administração. Lembrou que as duas maiores despesas do Condomínio são com pagamento de funcionários e custeio de energia. Sugeriu que houvesse reajuste automático da taxa ordinária sempre que esse grupo de despesa viesse a ser reajustado por força de imposições legais.

Assumindo a palavra, O Sr. Paulo Horta (G7) apresentou proposta de cobrança de taxas de uso das dependências do Clube, como vem sendo feito para o salão de festas e pela quadra de tênis na utilização noturna. Lembrou que os campos de futebol, vôlei e quadras requerem manutenção permanente que vem sendo custeada por todos os condôminos, para utilização de poucos, inclusive com convidados destes.

Em seguida o Sr. Eric Gaba (K4) solicitou informações sobre os reajustes de energia e sobre o novo tratamento de água.

Assumindo a palavra, o Síndico relatou que o reajuste de energia é uma estimativa. Sobre o tratamento de água, passou a palavra ao Sr. Paulo Horta (G7), que informou os presentes sobre a instalação e funcionamento do sistema de tratamento, a partir de recomendação de empresa especializada contratada para esse fim, que assumiu a responsabilidade pela operação do sistema e pela manutenção da qualidade da água nos padrões determinados pelo Ministério da Saúde.

O Sr. José Gomes (G8) solicitou atenção da administração sobre condôminos que mantêm em suas unidades restos de obras, mato alto, além da criação de animais que invadem sua residência. Relatou também que sua casa sofreu a queda de raio, causando prejuízos. Foi informado pelo Sr Paulo Horta que foram instalados para-raios nas caixas d'água próximas a sua residência, o que deve amenizar o problema.

Recebendo a palavra, o Sr Luis Cláudio Almeida (A4) ratificou a sugestão do Sr. Paulo Costa relativa ao aumento da taxa ordinária e a sugestão do Sr. Paulo Horta relativa à cobrança das dependências do clube.

Em seguida a Sra. Fátima Nunes (G9) informou ser contrária ao aumento da taxa ordinária, reclamando da administração não ter sido feita carta aos condôminos informativa da situação de inadimplência no Condomínio.

A Sra. Andiara de Rezende (I5) relatou que funcionários do Condomínio vêm lavando carros próprios no seu conjunto, solicitando providências para sanar essa irregularidade.

O Sr Clodoaldo (L7) argumentou que a inadimplência é um problema de difícil solução, e os adimplentes terão que conviver com essa situação..

Retomando a palavra, o Sr. Presidente passou à votação dos temas levantados, iniciando pelo julgamento da necessidade de aumento da taxa ordinária.

Feita a votação, apurou-se que 16 (dezesesseis) pessoas declararam-se favoráveis ao aumento, 7 (sete) declararam-se não favoráveis e 3 (três) abstiveram-se

ou não estavam mais presentes à votação. Estabeleceu-se que a maioria votou ser necessário o reajuste da taxa ordinária.

Conduziu-se então à apuração para estabelecer-se o valor da nova taxa ordinária: 16 (dezesseis) presentes opinaram pela proposta do Sr. Paulo Costa (A2), no valor de R\$500,00 (quinhentos reais), com desconto de 10% (dez por cento) para pagamento até o dia 10 (dez) de cada mês, resultando num valor de R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais); 6 (seis) condôminos votaram pela proposta retificada do síndico de R\$558,00 (quinhentos e cinquenta e oito reais), com desconto de 10% (dez por cento) para pagamento até o dia 10 (dez) de cada mês, resultando num valor de R\$502,20 (quinhentos e dois reais e vinte centavos) e 4 (quatro) condôminos abstiveram-se ou não mais estavam presentes à votação.

Dando continuidade à condução da Assembleia, o Sr. Presidente passou à discussão do item 2 do Edital de Convocação (ressarcimento de limpeza de lotes sem construção), esclarecendo que o assunto já foi objeto de assembleia anterior, entre 1999 e 2000, quando houve determinação de incidência de cobrança de multa do proprietário que tivesse seu lote limpo pela administração do Condomínio.

Recebendo a palavra, o Sr. Paulo Andreoli (B18), denunciou que está havendo despejo irregular de entulhos e materiais de obra nos seus lotes por parte de pessoas não identificadas por ele.

Em seguida, a Sra. Janaína (K3) informou que convocou a Vigilância Sanitária para identificação de focos de mosquitos *Aedes Aegypti*, o mosquito transmissor da dengue, que têm assolado sua residência. A inspeção daquele órgão verificou que a residência do lote K1 possui vários focos, segundo a moradora do K3. Além disso, ela informou que a vegetação vem se sobrepondo à rede elétrica, solicitando providências da administração para os fatos relatados.

A Sra. Andiara (I5) reforçou as observações da Sra. Janaina.

A Sra. Fátima solicitou providências para que o resto de pedras portuguesas oriundo da obra de paisagismo fosse retirado das proximidades de sua residência, pois são focos de insetos daninhos, tais como escorpiões.

O Sr. José Alberto Cal Rodrigues (B16) manifestou sua opinião de que a Administração deveria cobrar com maior rigor as posturas dos Condôminos, com aplicação de multas pelas transgressões às normas instituídas.

Retomado a palavra, o Sr. Presidente da Assembleia passou à votação do tema em tela, iniciando pela apuração da necessidade de envio de carta registrada ao condômino que tiver em seu lote materiais que venham a trazer abrigo a animais e insetos daninhos tais como ratos, moscas e mosquitos, escorpiões, baratas ou qualquer outro que possa trazer risco aos moradores e seus animais de estimação.

A Assembleia votou por unanimidade o envio de carta registrada com AR dando prazo de 7 (sete) dias corridos para que o condômino faça a limpeza do seu lote / residência.

A seguir, o Sr. Presidente colocou em votação a proposta do valor da penalidade a ser aplicada ao condômino que não atender à exigência da administração, propondo pena de ½ (meia) taxa ordinária para a primeira transgressão, 1 (uma) taxa ordinária para a segunda transgressão e 2 (duas) taxas ordinárias para as subsequentes transgressões.

Solicitando a palavra, o Sr. Paulo Horta sugeriu que o assunto da cobrança das dependências do Clube fosse objeto de estudo pelo Conselho Consultivo para apresentação e votação do tema em assembleia convocada para esse fim. Todos os presentes concordaram.

A seguir foi dada a palavra ao Sr. Dantas (I10), presidente da Associação de Moradores, que esclareceu os presentes a respeito das dificuldades que vem encontrando para a regularização dos imóveis. Informou que dois Condomínios, o Lago

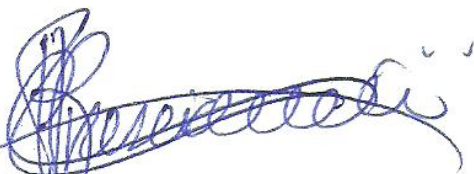
Azul e o Lago Sul, não conseguiram registro de escrituras dos lotes, porque o Ministério Público orientou os cartórios de Registro de imóveis a não fazê-lo em função de descumprimento por parte do GDF de exigências contidas em TAC (Termo de Ajustamento de Conduta) assinado pelo Governo e o MP.

O Sr Luiz Cláudio (A4) clamou por providencias da administração para corrimento de esgoto de fossa, no conjunto "A" que vem inclusive danificando o asfalto.

Tomando a palavra, o Síndico informou que enviará o termo de referencia que será base para a futura licitação das obras das bacias de contenção de águas pluviais para estudo pelo Conselho Técnico.

Retomando a palavra, o Sr Presidente informou que inspecionou as bacias de contenção construídas pelo Condomínio Jardins do Lago Quadra 1, quando verificou a existência de focos de diversos tipos de mosquitos. Explicou que, apesar de ter sido uma decisão de assembleia do Condomínio Jardins do Lago Quadra 2 em conectar-se ao sistema de águas pluviais do condomínio vizinho, tal solução é ambientalmente controversa.

Uma vez esgotada a ordem do dia e agradecendo o comparecimento dos condôminos, o Sr. Presidente declarou encerrados os trabalhos desta Assembleia, da qual eu, Paulo Horta, secretário, lavrei a presente ata e que vai assinada pelos integrantes da Mesa.



Carlos Penna Brescianini (D17)
Presidente da Mesa



Paulo Roberto Ferreira Horta (G7)
Secretário da Mesa