

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO QUADRA 02, SITUADO NO SHJB QI 23 LAGO SUL REALIZADA NO DIA 16/09/2009

Aos dezesseis dias do mês de setembro do ano de dois mil e nove, às vinte horas e trinta e sete minutos, foi iniciada a Assembleia Extraordinária, após duas convocações, tendo sido uma às vinte horas e outras às vinte horas e trinta e cinco minutos. Compunham a mesa o Sr. Paulo Roberto Paiva Costa, Síndico do condomínio, o Sr. Luis Cláudio, morador do lote 04 do conjunto A, na qualidade de presidente da Assembléia, e a Srta. Vivian Grassi Sampaio, moradora do lote 01 do conjunto C, atuando como secretária da Assembléia. Os trabalhos seguiram conforme a pauta estabelecida para a reunião. Teve início a discussão do ITEM 01 da pauta, acerca da regulamentação das festas realizadas no condomínio. O síndico explicou que as regras existentes atualmente se aplicam às festas realizadas no salão de festas e que é necessário regulamentar as festas realizadas nas residências do condomínio também. Ele explicou que há, em geral, o desrespeito às regras existentes, citando como exemplo o caso de condôminos que reservam o salão de festas para realização de festas de terceiros, a despeito da proibição que isso seja feito. Ele mencionou o caso de uma festa realizada recentemente na casa do lote 08 do conjunto M, de propriedade do Sr. Luiz Fernando Gonçalves. Informou que foi a segunda festa dessa natureza realizada naquela residência e leu um breve relato dos fatos, conforme ocorrências registradas por moradores no livro de ocorrências do condomínio. A Sra. Rose Mary Antunes, moradora do lote 15 do conjunto F, informou que presenciou os fatos e viu adolescentes no dia da festa espalhados pelo condomínio e demonstrando sinais de estarem alcoolizados. O Sr. Nelson Fernandes, morador do lote 06 do conjunto M, informou que não tinha nada a declarar desta última festa, mas relatou que na festa anterior, garrafas de vidro foram jogadas em seu quintal e ele comunicou o morador do lote 08 do conjunto M, de modo que este fato não mais se repetiu. O síndico lembrou os condôminos presentes à assembléia que as reclamações feitas estão todas registradas no livro de ocorrências do condomínio. Em seguida, o síndico passou a palavra ao proprietário da casa do lote 08 do conjunto M, que explicou os fatos. Ele informou que no dia da primeira festa ele havia saído de casa com sua esposa para jantar e quando retornou havia cerca de trezentos adolescentes em sua casa, mas que, por volta das vinte e três horas ele acabou com a festa. Disse que não tinha conhecimento desta última festa e se retratou perante os demais condôminos, desculpando-se pelo ocorrido. Em seguida, o Sr. Fernando Correa Borges, morador do lote 02 do conjunto F, propôs que, para evitar qualquer problema com a identificação de eventuais causadores de danos ou perturbações no interior do condomínio, os condôminos avisem com antecedência à administração do condomínio quando forem realizar festas. O Sr. José Manoel Mendonça, morador do lote 01 do conjunto B, sugeriu a composição de uma comissão para regulamentar as festas. O Síndico explicou que a Sra. Rose Mary Antunes, moradora do lote 15 do conjunto F, possui uma minuta de Regimento Interno pronta, sugeriu que este trabalho seja aproveitado e passou a palavra a ela para maiores esclarecimentos. A Sra. Rose explicou as circunstâncias de elaboração da minuta, informou que, a despeito de não ser um documento acabado, ele contém proposta de regras para festas nos espaços comuns e nos espaços privativos do condomínio e propôs que este trabalho seja disponibilizado na internet para críticas e sugestões pelos demais condôminos e moradores. O síndico sugeriu abrir espaços em pequenas reuniões para discussão e finalização do documento. A Sra. Rose comunicou que a votação de uma nova proposta

de Regimento Interno conforme a estrutura da minuta elaborada implicará a necessidade de mudanças na convenção do condomínio. O síndico propôs que, quando da realização de mudanças e ajustes na convenção do condomínio e no regimento interno, as eleições sejam agendadas para o mês de novembro e a posse para janeiro, a fim de que o mandato da administração coincida com o calendário civil. Em seguida, a assembléia propôs dois encaminhamentos para votação: 1) proibir a realização de festas com fins lucrativos; e 2) proibir o aluguel do salão de festas para realização de eventos de terceiros. Neste momento, o Sr. Clodoaldo Pinheiro, proprietário do lote 07 do conjunto L informou que não é morador do condomínio e que a sua propriedade não está alugada, de modo que é ele quem arca com as despesas da taxa de condomínio, motivo pelo qual se reserva o direito de utilizar as instalações do condomínio em seu benefício. Porém, quando questionado, informou que, estando alugada a propriedade, esse direito passará ao locatário, vez que ele caberá o pagamento da taxa de condomínio. O primeiro encaminhamento foi colocado em votação e aprovado por unanimidade, ficando, pois, proibida a realização de festas com fins lucrativos no condomínio. Antes que fosse colocado em votação o segundo encaminhamento, o Sr. Márcio Nunes, morador do lote 01 do conjunto G, demandou à Assembléia a definição de quem seriam considerados terceiros, conforme o grau de parentesco em relação ao condômino. A Assembléia estabeleceu em consenso o entendimento de que seriam permitidas festas para parentes em linha reta e que os demais seriam considerados terceiros. O segundo encaminhamento foi colocado em votação e aprovado por unanimidade, ficando, pois, proibido o aluguel do salão de festas para realização de festas de terceiros. Passou-se à discussão do ITEM 02 da pauta, referente ao reajuste da taxa de condomínio. O síndico explicou que atualmente são administrados 10 sistemas para o regular funcionamento do condomínio: 1) sistema de abastecimento de águas, com 04 poços, sendo que o poço 01 é o principal, assegurando uma franquia de 60.000 litros de água por mês para cada casa; 2) sistema de bombas, acessório ao sistema de abastecimento de água; 3) sistema de tratamento de água, com controle de pH e aplicação de cloro, cuja manutenção custa R\$ 680,00 por mês; 4) sistema de iluminação pública; 5) sistema de limpeza urbana, coleta de lixo das casas e limpeza dos lotes vazios; 6) paisagismo; 7) sistema de controle de acesso, instalado mediante contrato de *leasing*, com parcelas mensais de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) por 02 anos; 8) sistema de câmeras e cerca elétrica; 10) administração do clube; 11) pagamento de folha de pessoal. Explicado isso, o síndico informou que a bomba do poço 01 quebrou e foram gastos R\$ 16.500,00 (dezesesseis mil e quinhentos reais) da receita ordinária do condomínio para consertá-la e restabelecer o fornecimento de água para as casas. O Sr. Silva Pinto, proprietário dos lotes 10 e 12 do conjunto F, questionou o síndico a respeito do que foi feito com o valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) referentes a arrecadação para o paisagismo e que estavam aplicados. O Síndico esclareceu que havia R\$ 10.000,00 (dez mil reais) de saldo líquido do paisagismo e que em assembléia anterior, foi autorizada a utilização deste dinheiro para aquisição da carreta tanque, que é utilizada para a irrigação das plantas nos locais não atendidos pelo sistema de irrigação. Esclareceu ainda que há R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) aplicados. Os condôminos questionaram que a arrecadação com a taxa atual de condomínio é suficiente para pagamento das despesas ordinárias, ao que o síndico respondeu que há atualmente uma despesa fixa de cerca de R\$49.000,00 (quarenta e nove mil reais) e que a arrecadação esperada mensalmente com a atual taxa está em torno dos R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). Ele esclareceu que há uma grande

dívida de inadimplência, mas que a maior parte desta dívida é de responsabilidade de mais ou menos seis condôminos. A proposta do síndico para o reajuste da taxa de condomínio foi no sentido de estabelecer o valor mensal de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais). Os condôminos presentes sugeriram outra duas propostas, sendo uma para reajustar a taxa para o valor de R\$400,00 (quatrocentos reais), com desconto de 10% para o pagamento realizado até a data de vencimento; e outra para reajustar a taxa para o valor de R\$ 360,00 (trezentos e sessentas reais). Quando colocada em votação a proposta do condomínio de reajuste da taxa para o valor de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), ela recebeu 10 votos a favor. Quando colocada em votação a proposta da assembleia de reajuste da taxa para o valor de R\$ 360,00 (trezentos e sessenta reais), ela recebeu 01 voto a favor. Quando colocada em votação a proposta da assembleia de reajuste da taxa para o valor de R\$400,00 (quatrocentos reais), com estabelecimento de desconto de 10% (dez por cento) para os pagamentos realizados até a data de vencimento, ela recebeu 18 votos a favor. Houve 03 abstenções. A Assembleia, portanto aprovou o reajuste da taxa de condomínio para o valor mensal de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), com incidência de desconto de 10% (dez por cento) para os pagamentos realizados até a data de vencimento, a ser instituído a partir do mês de outubro de 2009. Com relação ao ITEM 03 da pauta, referente ao pagamento da taxa suplementar para restabelecer à conta os recursos utilizados com o conserto da bomba do poço 01, o síndico propôs o pagamento do valor único e R\$100,00 (cem reais) a ser cobrado em outubro. A Assembleia propôs a divisão deste valor de duas parcelas de R\$ 50,00 (cinquenta reais) cada a serem cobradas em outubro e novembro respectivamente. Quando colocada em votação a proposta do síndico, ela não recebeu nenhum voto favorável. Quando colocada em votação a proposta da assembleia, ela recebeu 21 votos a favor, 02 votos contra e 09 abstenções. Dessa maneira, ficou aprovada a instituição de taxa suplementar no valor total de R\$ 100,00 (cem reais) por lote, a ser paga em duas parcelas de R\$ 50,00 (cinquenta reais) cada, a serem cobradas nos meses de outubro e novembro de 2009, respectivamente. Quanto ao ITEM 4 da pauta, referente a assuntos gerais, o síndico apresentou o novo sistema de acesso ao condomínio. Ele explicou que somente os moradores do condomínio receberão cartões para acesso automático, conforme os formulários que estão sendo distribuídos na portaria. Para os visitantes que mais freqüentam o condomínio, foi distribuído um formulário de visitantes preferenciais, que deve ser preenchido por cada condômino e entregue na portaria. Estes visitantes deverão ser completamente identificados e fotografados e poderão acessar o condomínio pela entrada de visitantes, mediante a apresentação de um código que será atribuído pelo sistema. Os empregados fixos e intermitentes das casas também deverão ser cadastrados e receberão códigos de acesso pelas portarias ou de carros para visitantes. Os demais visitantes acessarão o condomínio mediante identificação na portaria. A proposta de novo sistema de acesso foi colocada em votação e aprovada por unanimidade pelos presentes. Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos à vinte e duas horas e vinte e cinco minutos, sendo lavrada a presente ata que vai assinada por mim, que secretariei, e pelo Sr. Presidente. Brasília 16 de setembro de 2009.

SECRETÁRIA

PRESIDENTE