

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

Ao vigésimo dia do mês de agosto 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 escolhidos 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.

Em seguida, o Sr. Presidente passou à leitura do Edital de Convocação, iniciando pela leitura do item 1, verificando que o detalhamento estava na página eletrônica do condomínio. Foi concordado pela assembléia por unanimidade que o tema era a discussão e votação para constituição de taxa extra para cobertura do déficit orçamentário devido a inadimplência na taxa extra para pagamento dos compromissos assumidos em decorrência da assinatura do Contrato de Cessão de Direito de Uso, Compartilhamento de Sistema de Drenagem Pluvial, Obrigações Pecuniárias e Outras Avenças, assinado com Valois Empreendimentos Imobiliários Ltda e a família Marinho.

Foi encaminhado pelo Sr. Presidente o critério de limitar-se o tempo de fala dos presentes a 3 minutos, mediante inscrição prévia na mesa. A discussão teria o horário de conclusão às 21hs15 min, quando se encaminharia ou não a votação das propostas da discussão. A assembléia acatou e aprovou por unanimidade o encaminhamento.

Recebendo a palavra, o Síndico Sr. Leônidas Azevedo (H9) apresentou breve relato sobre as contas apresentadas, informando que haveria uma falta de recursos da ordem de R\$48.271,71 (quarenta e oito mil, duzentos e setenta e um reais e setenta e um centavos), alcançando setembro e estendendo-se para outubro deste exercício, apurado a partir de projeção da atual taxa de inadimplência verificada. Para melhor entendimento, repassou aos presentes à Assembleia uma planilha demonstrativa, que vai anexada a esta Ata, lembrando que o descumprimento das obrigações assumidas poderia ensejar multa de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) prevista no referido Contrato, além de possível perda da cessão do terreno necessário à construção das futuras bacias de dissipação de energia hidráulica das águas pluviais.

Recebendo a palavra, o Sr. Paulo Costa (A2), informou que obteve na Administradora EBAC nesta data informações sobre os inadimplentes, que mostravam um déficit de R\$25.918,00 (vinte e cinco mil, novecentos e dezoito reais) até a presente data. Aproveitou para informar que seria favorável a constituição de taxa extra, e que os valores porventura recebidos dos inadimplentes deveriam ser mantidos em conta separada para uso nas futuras obras que deverão ser executadas para cumprimento da exigência ambiental da nossa Licença de Instalação (LI).

Recebendo a palavra, a Sra. Vivian Sampaio (C1) perguntou como o fundo de reserva poderia auxiliar na redução da necessidade dos recursos pretendidos.

Respondendo à pergunta, o Sr. Síndico argumentou que o fundo de reserva é constituído a partir das taxas ordinárias e não poderia ser utilizado para a finalidade pretendida. Lembrou que a inadimplência está afetando também a administração dos recursos operacionais do Condomínio, agravada pelo dispêndio atual com a manutenção do sistema de abastecimento de água.

Recebendo a palavra o Sr. Gustavo Rocha (M4) reforçou a necessidade de a Assembleia focalizar a discussão sobre a taxa extra, evitando-se discussões paralelas sobre a administração do Condomínio.

Em seguida o Sr. Eric Gaba (K4) solicitou informações sobre a transferência dos recursos obtidos a partir do partir dos condôminos que pagaram a cota extra à vista.

A Sra. Myriam Mello (B1) solicitou mais esclarecimentos sobre a projeção apresentada pelo Síndico.

Recebendo a palavra, o Sr. Yuratan (E6), manifestou a opinião de quem pagou a vista não deve ser prejudicado.

A Sra. Andiara de Rezende (I5) opinou que os recursos advindos da recuperação junto aos inadimplentes devam ser aplicados na futura obra.

Recebendo a palavra, o Sr. Edmundo Pereira (K8) opinou que o valor apresentado pelo Síndico está condizente com a projeção futura da inadimplência e que o valor apresentado pelo Sr. Paulo Costa mostra dados atuais, sem refletir a referida projeção.

O Sr. Eric Gaba (K4) questionou o motivo do não pagamento imediato por ocasião dos recebimentos dos recursos obtidos à vista para Empreendimentos Valois / Marinho.

O Sr. Síndico informou que em função da demora de 45 (quarenta e cinco) dias ocorrida na assinatura do contrato por Empreendimentos Valois / Marinho por parte da Valois e da família Marinho, não pôde repassar os referidos recursos de imediato, fazendo-o somente após retorno do referido documento para suas mãos. Esclareceu que esses recursos são mantidos em conta de investimento junto ao banco, não havendo mistura com os recursos decorrentes da taxa ordinária.

Após solicitação de informações do Sr. Presidente, o Sr. Paulo Costa esclareceu que 28 pessoas pagaram a vista. Aproveitou para posicionar-se favoravelmente à cobrança de duas taxas de R\$150,00 para cobertura da inadimplência verificada e futura.

Na sequencia dos inscritos para falar, O Sr. Paulo Horta (G7) opinou que a opção para pagamento à vista foi equivocada, porque o desconto previsto no contrato com Empreendimentos Valois / Marinho seria dado para pagamento total do contrato de uma só vez. Como não foi possível à época se obter os recursos de todos os condôminos à vista, o contrato teve que ser assinado na opção a prazo, motivando falta de recursos para pagamento naquela opção correspondente ao desconto dado aos pagantes avista

Tomando a palavra, o Sr. José da Costa Correa (G8), secundado pela Sra. Lúcia Vale (L3), manifestou a opinião de que os esclarecimentos a respeito do referido contrato foram insuficientes para sua compreensão.

Respondendo, o Sr. Síndico esclareceu que o contrato foi exaustivamente discutido em Assembleia e que foi publicado no sítio do Condomínio e que não recebeu manifestações contrárias até a presente data. Informou que os recursos ora em discussão na Assembleia correspondiam, na sua maior parte, à inadimplência verificada, para tanto todos os condôminos teriam que contribuir, independente da opção feita anteriormente para pagamento a vista ou a prazo.

Tomando a palavra na sequencia dos inscritos, a Sra. Fátima Nunes (G9) manifestou posição contrária à compensação pelos inadimplentes, sugerindo que dever-se ia proceder à cobrança dos débitos na justiça de pequenas causas.

Retomando a palavra, atingindo o horário das 21hs15 minutos, o Sr. Presidente propôs votação imediata a respeito dos temas levantados, iniciando pelo julgamento do nível de esclarecimento a respeito do contrato.

Feita a votação, apurou-se que vinte e três pessoas declararam-se esclarecidas, onze declararam-se não esclarecidas e oito abstiveram-se ou não estavam mais presentes à votação. Ficou então estabelecido que a maioria considerava-se esclarecida e seriam encaminhadas as votações.

Conduziu-se então à apuração para estabelecer-se se haveria a cobrança da taxa extra para cobertura dos inadimplentes. Trinta e um presentes opinaram pela cobrança,

três votaram contra a cobrança e um presente absteve-se, bem como os demais que assinaram e não mais estavam presentes à votação.


Passou-se então à votação das propostas de cobrança da taxa extra. Apurou-se que vinte e nove condôminos votaram pela cobrança da taxa extra em duas parcelas de R\$150,00 (cento e cinquenta reais) a partir de setembro, no mesmo vencimento da taxa ordinária. Seis condôminos votaram pela cobrança de duas taxas de R\$180,00 (cento e oitenta reais) e sete condôminos abstiveram-se ou não mais estavam presentes. Aprovou-se então a cobrança de duas parcelas de R\$150,00 a partir de setembro.

Em seguida houve a votação pela destinação dos recursos obtidos dos inadimplentes, por ocasião do seu efetivo pagamento. Dezoito presentes manifestaram-se pela sua aplicação nas obras futuras, dezesseis presentes opinaram pela devolução aos adimplentes e o restante apurado segundo a lista de presença não se manifestou. Ficou então decidido que tais recursos seriam aplicados na continuidade das obras futuras.

Dando continuidade à condução da Assembleia, o Sr. Presidente esclareceu que, embora não tivesse concordado com a condução das iniciativas tomadas pela atual administração do condomínio juntamente com a Associação dos Moradores para atendimento da exigência ambiental constante da Licença de Instalação, os condôminos teriam que concordar com a opinião manifestada pela maioria, legitimada pelo resultado das votações conduzidas na Assembleia. Apresentou então proposta de encaminhamento à justiça de qualquer atraso acima de três meses, o que foi aprovado por unanimidade pelos presentes, não havendo opiniões divergentes.

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 Bresciani (D17)
Presidente da Mesa


Paulo Roberto Ferreira Horta (G7)
Secretário da Mesa

