

ATA DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONDOMÍNIO VILLE DE MONTAGNE – AMORVILLE, DO DIA 27 DE NOVEMBRO DE 2008.

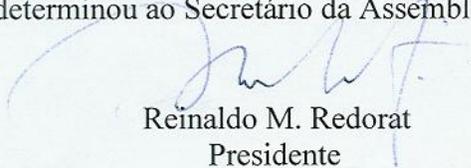
Às vinte horas do dia 27 de novembro de 2008, no salão de eventos da AMORVILLE, deu-se a abertura, em segunda chamada, das Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária, convocadas por Edital, publicado no dia 16 de setembro de 2008. Esta Assembleia é continuidade da Assembleia realizada no dia 25 de setembro de 2008 e sua convocação está em conformidade com os procedimentos previstos no Art. 10 do Estatuto da Associação e na forma aprovada por aquela assembleia, para deliberar sobre a seguinte pauta: **1. Prestação de contas do período de março a julho de 2008; 2. Aprovação do Orçamento para o exercício setembro de 2008 a agosto de 2009; 3. Reajuste da Taxa Condominial; 4. Atualização do Pró-labore do Presidente da AMORVILLE; 5. Proposta de Implantação de Pró-labore para os membros da Diretoria Executiva; 6. Deliberação sobre a cobrança de Taxa Extra, já aprovada em Assembleia anterior, e sua destinação; 7. Regularização e; 8. Assuntos de interesses gerais.** A Assembleia foi aberta pelo presidente da AMORVILLE, Sr. José Líbio de Moraes Matos. Os moradores Sr. Reinaldo Magalhães Redorat (1/65) e Sr. Felix Pessoa Neto (18/69) foram escolhidos por unanimidade, respectivamente, para presidir e secretariar a Assembleia. Os trabalhos foram iniciados com a leitura da pauta pelo presidente. O Sr. Lyel Campanatti (16B/09) indagou se a taxa extra mencionada no item 6 da pauta, que consiste na “Deliberação sobre a cobrança de Taxa Extra, já aprovada em Assembleia anterior” foi suspensa ou cancelada? O Sr. Reinaldo Redorat (1/65) disse que a taxa foi suspensa e que a AMORVILLE só poderia fazer a cobrança da taxa extra se houvesse a autorização do GDF para a execução da obra. O Sr. Luis de França (06/02) disse que a proposta deve ser executada como um todo, caso contrário, o item estaria prejudicado. O Sr. Reinaldo Redorat (1/65) disse ainda que aquela taxa contemplaria questões como projeto de segurança, destinação do lixo, quadras poli-esportivas e que a matéria deverá ser rediscutida na próxima Assembleia. Em seguida, foi dada a palavra ao Sr. José Líbio. Disse ele que esta Assembleia foi convocada para dar continuidade aos trabalhos iniciados nas Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária iniciadas em 25 de setembro passado, onde a deliberação dos itens da pauta foi suspensa para que a Diretoria fizesse um estudo mais profundo para rever o orçamento e o reajuste da taxa condominial. Em seguida, solicitou que o Diretor Financeiro, o Sr. José Pedro (17/02), explanasse sobre as contas do período março a julho de 2008. O Sr. José Pedro (17/02) fez apresentação aos presentes, em *PowerPoint*, onde recomenda a aprovação das contas do referido período março a julho de 2008, além do que, recomenda que: **(i)** a administração, antes de realizar um gasto (despesa ou investimento), deve municiar-se de no mínimo 3 (três) orçamentos de fornecedores e, **(ii)** que, nas próximas Assembleias, a administração preste os devidos esclarecimentos sobre a situação das deliberações das últimas Assembleias. Na apresentação, o Sr. José Pedro (17/02) fez uma análise financeira e não contábil, detalhando as receitas, as despesas, os saldos das contas bancárias da AMORVILLE. Em seguida, ele passou a falar sobre o **item 2 - Aprovação do Orçamento para o exercício setembro de 2008 a agosto de 2009** da pauta, que está relacionado com o **item 3 - Reajuste da Taxa Condominial**, sendo discutido conjuntamente pois os itens são correlatos. Na apresentação, também em *PowerPoint*, o Sr. José Pedro (17/02) fez uma explanação da estrutura do condomínio, apresentando em um panorama geral, análise da carteira de inadimplentes, saldo das contas, pontos de atenção, ações para redução de despesas e aumento de receitas e apuração de custo de uma assembleia. Passou então a falar sobre o orçamento financeiro, onde detalhou a metodologia aplicada, as premissas, a análise das despesas, o ponto de equilíbrio, os parâmetros para projeção do fluxo de caixa, e o plano de investimentos e suas premissas. Disse que o **item 3 - Reajuste da Taxa Condominial**, foi elaborado levando em consideração apenas as despesas de manutenção, que a taxa condominial de agora não é suficiente para cobrir tais despesas, e que isso se deve a vários fatores como: a inadimplência

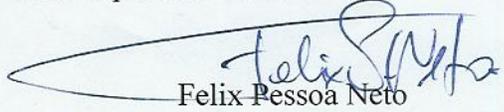
no pagamento da taxa condominial na ordem de 21,5% (vinte e um e meio por cento); a taxa condominial não é reajustada desde abril de 2007; a conta acordo está minguando; o alinhamento com o orçamento de set/08 a ago/09; e os reajustes das despesas ocorridos no período. Após a explanação o Sr. José Pedro (17/02) sugeriu o aumento da Taxa de Manutenção para R\$ 200,00 (duzentos reais) e o Fundo de Reserva para R\$ 20,00 (vinte reais), totalizando a Taxa Condominial em R\$ 220,00 (duzentos e vinte reais). Em seguida, após terem sido prestados todos os esclarecimentos sobre os itens 1, 2 e 3, foi passada a palavra ao morador Sr. Marcus Hipólito (1/125), que parabenizou o Sr. Pedro pelo trabalho realizado e indagou ao Sr. Líbio Matos se o condomínio pagou qualquer tipo de despesa como água, luz, em nome de algum condômino. O Sr. Líbio Matos disse que, para a execução de algumas obras pontuais, como aquelas determinadas no PRAD da quadra 1 e da 26, entre outras, solicitou aos moradores lindeiros à obra, que fornecessem a água e a energia para a consecução das obras mediante ressarcimento. Após as explicações, foi colocado em votação e aprovado por unanimidade o **item 1 - Prestação de contas do período de março a julho de 2008**. O Sr. Líbio Matos, referindo-se a apresentação do Sr. José Pedro (17/02), disse que foram realizadas entre oito e dez reuniões, para definirem o valor do ajuste da Taxa Condominial, de forma a criar o menor impacto possível para os condôminos e que todas as decisões foram tomadas em forma de colegiado – Presidente e Diretoria Executiva. O Sr. Reinaldo Redorat (1/65) parabenizou a diretoria pelo trabalho realizado, afirmando que pela primeira vez o tema foi tratado com clareza e de forma profissional. Sr. Marcus Hipólito (1/125) indagou se as despesas pagas à CEB pela iluminação das vias públicas do condomínio foram contestadas judicialmente. O Sr. Líbio Matos disse que já houve a contestação e que já obtivemos êxito na primeira instância, mas que ainda cabem recursos processuais. O Sr. Marcus Hipólito (1/125) novamente indagou se, considerando a venda de lotes, considerando o saldo existente na conta Fundo de Reserva, considerando a nova gestão do Departamento Jurídico, seria possível adiar a majoração da Taxa Condominial para depois da regularização, quando então teremos conhecimento dos custos para aquisição dos lotes. O Sr. Líbio Matos disse que existem despesas imprevisíveis e emergenciais. O Sr. José Pedro (17/02) disse que o orçamento foi preparado em cima de premissas e técnicas fundamentadas e que, se necessário, poderão ser feitas revisões quando da ocorrência dessas despesas. Disse ainda que o orçamento é gestão, o cenário mudou, o orçamento é revisto. O Sr. José Woitechumas (12/26) elogiou o trabalho do Sr. Pedro dizendo que só agora podemos opinar no que é possível ou não é possível fazer. Indagou: se temos equipamentos melhores tais como motos, rádios, computadores, central telefônica, não deveria baixar os custos? Não é um contra-censo? É possível baixar mais ainda os custos? É possível adiar o reajuste da Taxa Condominial? O Sr. Agenor Damasceno (32/47) indagou se na conta investimento foi levantada a questão da venda de lotes para cobrir custos. O Sr. Líbio Matos disse que estes lotes não foram projetados para serem vendidos, disse que devemos levar em consideração que, quem sofre com problemas de águas pluviais não pode esperar. O reajuste é apenas para a manutenção do condomínio. O Sr. José Pedro (17/02) disse que é possível revisar o orçamento, que o ponto de equilíbrio é de R\$ 195,00 (cento e noventa e cinco reais) para Taxa de Manutenção e R\$ 19,50 (dezenove reais e cinquenta centavos) para o Fundo de Reserva, totalizando a Taxa Condominial em R\$ 214,00 (duzentos e quatorze reais), valores este a partir de janeiro de 2009. O Sr. Reinaldo Redorat (1/65) disse que a venda do lote da quadra 21 foi deliberado em assembléia anterior que não poderia ser vendido, mas que constaria da pauta da próxima assembléia uma possível revisão desta decisão, a pedido do morador Cláudio Cruz (1/77). O Sr. Luis França (6/02) falou sobre os números da inadimplência, disse que a conta acordo deveria custear despesas correntes e não as despesas de investimento, que ao contrário, estaria a conta acordo sendo usurpada e que defende a manutenção da Taxa Condominial como está. O Sr. Lyel Campanatti (16B/09) questionou como as receitas da conta acordo deveriam ser contabilizadas e que deveríamos deixar de fazer grandes obras, que logo seríamos um bairro comum e que estas obras passarão a ser de responsabilidade do Estado. O Sr. Líbio Matos disse que é apenas uma proposta orçamentária, não significa que aqueles investimentos

previstos serão feitos e que havia sido decidido em outra assembléia que os recursos arrecadados na conta acordo seriam utilizados para fazer investimentos, e que com esta deliberação a Taxa Condominial não havia sido majorada. O Sr. Cláudio Teixeira (17/03) disse que a Assembléia é o local para o debate, que a deliberação para utilização dos recursos da conta acordo foi em um outro momento, e que no momento atual precisamos economizar e propôs que a conta acordo volte a ser utilizada para cobrir despesas correntes, em face da perspectiva dos custos com a regularização do condomínio. Solicitou que a AMORVILLE incluísse os nomes dos inadimplentes no cadastro dos devedores. Indagou sobre a utilização da conta fundo de reserva, como que ela se daria após um ano sem movimentação? O Sr. Líbio Matos disse que, de acordo com o art. 56 do estatuto serão levadas a crédito do fundo de reserva as doações feitas a Associação: **a)** as multas impostas aos moradores e demais proprietários de lotes em decorrência de infrações às disposições deste Estatuto, do Regimento Interno ou Regulamento em vigor; **b)** cobrança de taxas de exercícios anteriores. O Sr. José Pedro (17/02) complementou dizendo que a conta fundo de reserva está com saldo de R\$ 107.266,35 e que o art. 55 do Estatuto, prevê que o excedente a 20% do Orçamento Anual se houver, terá o destino que a Assembléia determinar, sempre visando a realização de melhoramentos no Condomínio. Os 20% do orçamento anual (período set/2008 a ago/2009) de despesas de manutenção corrente equivalem a R\$ 361.000,00, portanto estima-se 2 anos para atingir este patamar de reserva, desde que não se mexa nos recursos do fundo de reserva. O Sr. Reinaldo Redorat (1/65) lembrou que gestões anteriores usavam-na para custear despesas correntes, e o Conselho reclamava porque contrariava o Estatuto e que por isso foi feita a destinação para custear despesas com investimentos. A mesa propôs e foi acatada a inversão na deliberação dos itens 4 e 5 antes dos itens 2 e 3. Foi passada a palavra ao Sr. Líbio Matos que apresentou a composição da Diretoria Executiva da AMORVILLE. Fez uma comparação com a diretoria de outros condomínios, falou sobre as atribuições estatutárias contidas nos arts. 26 a 31 do Estatuto, disse ainda que a diretoria participa em forma de colegiado de todas as decisões. A justificativa para o reajuste seria em função da maior complexidade administrativa da AMORVILLE, decorrente do aumento de condôminos; da dinâmica de gestão vigente que sobrecarrega o Presidente; da necessidade de implementar uma diretoria colegiada; o Presidente vem sendo demandado em assuntos mais estratégicos, levando-o a participar de reuniões, articulações, muitas vezes, implicando em ausências no dia-a-dia da administração; necessidade da Diretoria em prestar plantões na administração; aprimoramento dos métodos de controle e transparência que implicam em mais atividades para a administração. Apresentou então, quadro mostrando os valores atuais do pró-labore do Presidente e da Diretoria Executiva, solicitando reajuste em 50% (cinquenta por cento) para o Presidente e remuneração mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) para os Diretores Administrativo e Financeiro e, de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) para o Vice-Presidente e Diretor de Meio Ambiente. Colocou, ainda, que o Vice-Presidente ao substituir (temporariamente) o Presidente, não fará jus ao valor da ajuda de custo do Presidente. O Sr. Neumar Arantes (9/1), ex-diretor da AMORVILLE, disse que nosso estatuto veda a remuneração dos membros da Diretoria, que a remuneração seria ilegal e iria ferir a grandeza do cargo. O Sr. Cláudio Teixeira (17/03) entende que todos devem ser remunerados, inclusive o conselho fiscal para poderem ser cobrados. Os valores são irrisórios mas que, a proposta veio em um momento inoportuno, devendo ser votada antes das eleições e não agora, na iminência de uma crise e da regularização do condomínio. A Sra. Sonia Maria (22/17) disse que fez um apanhado em outros condomínios e propôs a revisão para baixo do valor do pró-labore. O Sr. Pedro Henrique (14/1) disse que para haver a remuneração dos diretores o estatuto deveria ser alterado primeiro. O Sr. Reinaldo Redorat (1/65) disse que a administração do condomínio deveria ser profissionalizada e remunerada; que chegava de amadorismo e voluntarismo na administração de nosso patrimônio, que estava saindo muito mais caro pagar os erros do passado. Disse, ainda, que da mesma maneira como acabara de ser aprovado a utilização dos recursos da conta acordo para despesas correntes o que contraria o disposto no art. 56 do Estatuto que estabelece que aqueles valores integrariam o fundo de

reserva, não via a necessidade de se alterar o Estatuto para a gratificação a Diretoria . A Sra. Floriza Coutinho (17/25) indagou se o Presidente só poderia receber o pró-labore ou poderia ter direito, por exemplo, a reembolso de despesas com gasolina. O Sr. Neumar Arantes (9/1) quis saber se os integrantes da Diretoria Executiva pagam fundo de reserva e taxa extra. O Sr. José Woitechumas (12/26) disse que não poderia haver nesse momento a mudança do estatuto e que a proposta é inoportuna. A Sra. Jussara (24/19) sugeriu que qualquer reajuste deveria ser feito com base em um índice, tal como acontece no reajuste de salários. O Sr. Lyel Campanatti (16B/09) perguntou se o Sr. Líbio Matos goza de outra ajuda de custo fora o pró-labore. O Sr. Líbio Matos, respondendo as questões, disse que não, mas que existe o reembolso de despesas com gasolina quando da necessidade de deslocamentos a cartórios, fórum, audiência em algum órgão do GDF para tratar de assuntos referentes à regularização do condomínio. Colocada em votação o **item 4 - Atualização do Pró-labore do Presidente da AMORVILLE**, foi aprovada apenas com um voto contrário do Sr. João Schetini (3/1), a manutenção do pró-labore em R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mais a isenção do pagamento da Taxa Condominial, devendo a Taxa Extra ser recolhida na forma do estatuto. Colocada em votação o **item 5 - Proposta de Implantação de Pró-labore para os membros da Diretoria Executiva**: por unanimidade, a proposta não foi aprovada. O presidente Sr. Reinaldo Redorat (1/65), após a votação dos itens 4 e 5, colocou em votação o **item 3 - Reajuste da Taxa Condominial** que teve aprovado o aumento da Taxa de Manutenção para R\$ 170,00 (cento e setenta reais) e o Fundo de Reserva para R\$ 17,00 (dezesete reais), totalizando a Taxa Condominial em R\$ 187,00 (cento e oitenta e sete reais), a partir de 1º de janeiro de 2009, passando também a conta acordo a ser utilizada para custear despesas correntes ou para investimentos, quando aprovado pela Assembléia. O **item 2 - Aprovação do Orçamento para o exercício setembro de 2008 a agosto de 2009** foi aprovado passando os investimentos, obras necessárias e imprescindíveis a serem autorizadas em Assembléia com prévia análise e planejamento de seus custos e mediante a cobrança de taxa extra. O Presidente da AMORVILLE, Sr. Líbio Matos, pediu para consignar em ata que, aquela deliberação, poderia comprometer a administração do Condomínio e que depois a Assembléia não viesse culpá-lo por má gestão da atual administração. Passando ao **item 6 - Deliberação sobre a cobrança de Taxa Extra, já aprovada em Assembléia anterior, e sua destinação**, foi mantida a deliberação da assembléia anterior em que só se fará a cobrança da taxa extra, cuja finalidade é a execução das obras do projeto de segurança, portaria e área de lazer do condomínio, somente havendo autorização por parte do Governo do Distrito Federal para a execução integral do projeto. Dando continuidade, com relação ao **item 7 - Regularização**, nada foi dito, nem perguntado, uma vez que o assunto já havia sido tratado na assembléia de 25 de setembro de 2008. Passando para o **item 8 - Assuntos de interesses gerais**, o Sr. Líbio Matos disse que o Sr. Lurtiz ingressou em juízo, solicitando um *habeas data* contra a AMORVILLE para que esta apresentasse documentos referentes as contas do período de sua gestão. Foi indeferido pelo juiz que extinguiu o processo sem o julgamento do mérito. O Sr. Lurtiz ingressou em juízo novamente, solicitando a aprovação de suas contas via judicial, sendo este contestado pela AMORVILLE, aguardando sentença. O Sr. Líbio Matos disse que estaria conseguindo ainda esta semana a certidão negativa da AMORVILLE da última pendência com o INSS, que nós tivemos que pagar, da gestão do Sr. Lurtiz; comunicou que o morador Sr. Carlos Aberto demandou contra a AMORVILLE para que esta faça o escoamento das águas pluviais em seu lote, e disse ainda que recebeu um abaixo assinado para que fossem retirados todos os quebra-molas da região que começa na padaria até a quadra 16A e, disse que não o faria por entender o perigo que isso representaria para os pedestres. A Sra. Floriza Coutinho (17/25) membro do Conselho Consultivo, entregou ofício informando seu desligamento do Conselho por motivos exclusivamente administrativos nos pareceres por ele efetuados, com relação aos movimentos contábeis mensais. O Sr. Reinaldo Redorat (1/65) pediu e foi atendido que ela reconsiderasse e retirasse o pedido de desligamento, ao mesmo tempo em que foi colocado, votado e aprovado por unanimidade a Sra. Floriza Coutinho (17/25) como Presidenta do Conselho Consultivo, consenso que já contava com anterior

aprovação pelos membros do Conselho. O Sr. Marcus Hipólito (1/125), disse novamente que protocolou 02 (dois) requerimentos junto à AMORVILLE pedindo vistas dos projetos de segurança, portaria, área de lazer do condomínio, e que até o momento, não foi atendido. Não havendo nada mais a tratar, o Presidente encerrou a Assembléia às vinte e quatro horas e determinou ao Secretário da Assembléia a lavratura da presente Ata.


Reinaldo M. Redorat
Presidente


Felix Pessoa Neto
Secretário

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
1. OF. DE REGISTRO DE PESSOAS
JURÍDICAS
SUPER CENTER - ED. VENANCIO 2000
SCS. Q.08 BL. B-60 SL. 140-E 1. ANDAR
BRASÍLIA/DF - TELEFONE: 224-4026

Registrado e Arquivado sob o
numero 00003649 do livro n. A-07 em
109/08/1996 - Dou fé.
Protocolado e microfilmado sob
n. 000085325
Brasília, 15/12/2008.



Titular: Marcelo Caetano Ribas
Subst.: Edlene Miguel Pereira
Geralda do Carmo Rodrigues
Eunice de Almeida
Edileuz Maria
Francineide
Marcus A.
Michelle
Maria Lúcia
Rosimar Alves de Jesus

SETO DE SEGURANÇA
PO 1107465