

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO VILLE DE MONTAGNE DO DIA 26 DE SETEMBRO DE 2004

Às 09h e 42 minutos do dia 26 de setembro de 2004, no salão de eventos da Associação, deu-se a abertura, em segunda convocação, da Assembléia Geral Ordinária convocada por meio de Edital publicado no dia 15 de agosto de 2004, e segundo os demais procedimentos previstos no art. 8º do Estatuto, para deliberar sobre a seguinte pauta:

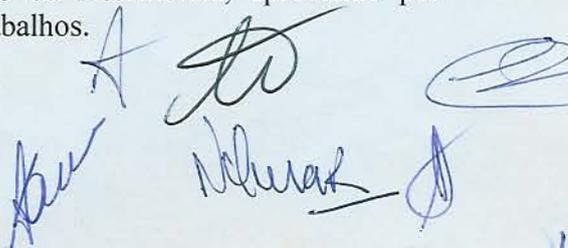
1. previsão orçamentária para o período setembro/2004 – agosto/2005
2. atualização da Taxa de Manutenção, e
3. Programa de Recuperação de Créditos.

A Assembléia foi aberta pelo Presidente da AMORVILLE, senhor Luiz Felipe W. da Silveira, que convidou os presentes a se apresentarem para presidirem o evento, tendo-se apresentado o senhor Reinaldo Magalhães Redorat, residente na Quadra 1/65. O presidente da Assembléia, então, convidou os presentes a se apresentarem para secretariar os trabalhos, tendo-se apresentado a senhora Ana Karina Almeida Aragão, residente na Quadra 18/33.

Anunciado o item 1 da pauta, o Vice-Presidente da AMORVILLE, senhor Argemiro Dias, residente na Casa 64 da Quadra 18, iniciou a explanação dando conhecimento aos presentes dos procedimentos judiciais e administrativos de interesse da Associação, elencando os seguintes:

1. Uma notificação extra-judicial encaminhada à AMORVILLE pelo senhor Sérgio Santos Cravo, requerendo a entrega ao requerente dos salões da sede da AMORVILLE, ou o pagamento de R\$400 mil;
2. Uma ação judicial movida pela senhora Liduína Maria Veras, em que requer o pagamento, pela Associação, do valor de R\$200 mil a título de indenização por danos morais e materiais, ao fundamento de que os funcionários da AMORVILLE invadiram um lote seu, arrancando as cercas do mesmo e expondo-a à desmoralização;
3. Uma Ação de Execução movida pela empresa Gravina Engenharia, requerendo o pagamento da importância de cerca de R\$12 mil.
4. Uma intimação judicial para que a AMORVILLE se manifeste numa ação de conhecimento movida contra si pelo morador João Jacques Montandon Borges, cujo objeto era a apresentação, pelo anterior presidente da Associação, da lista, com os respectivos telefones, de todos os moradores aptos a votarem nas últimas eleições. Integrava o pedido a cominação de multa diária de R\$1 mil por descumprimento, e, recentemente, o morador dá a conhecer ao Juízo não ter recebido a lista até o dia das eleições, razão da intimação.

Em seguida, o Vice-Presidente, iniciando a apresentação de fato, propôs aos condôminos a aprovação de regras para a condução dos trabalhos, de modo a seguir-se uma seqüência lógica, sem perda e tempo. Também esclareceu que algumas informações lançadas no curso da explanação não teriam o propósito de acusar quem quer que seja, mas apenas dar conhecimento de alguns dados já conhecidos da nova Diretoria; que eventuais desacordos em relação aos dados apresentados seriam tratados em momento oportuno; que a intenção da nova Diretoria é pacificar o Condomínio, reduzindo os conflitos e resolvendo os graves problemas do mesmo. Houve, a seguir, manifestação da Assembléia, aprovando por unanimidade as regras propostas para a condução dos trabalhos.



Em seguida, o Vice-Presidente iniciou a explanação dos pontos que, no entendimento da Diretoria, são aqueles a merecer prioridade. As prioridades foram divididas da seguinte forma:

1. Prioridades para os primeiros seis meses

- Sinalização das quadras
- Complementação da nova iluminação
- Colocação de duas guaritas
- O problema da água:

Solução 1 – CAESB

Solução 2 - Gestão própria com correção de deficiências e cobrança do consumo que ultrapassar determinada cota mensal.

2. Prioridades para o restante do exercício

- Pavimentação das quadras 32 e 34 (a partir do sexto mês)
- complementação da urbanização em outras quadras (meio-fio, sargetão)
- Recuperação da pavimentação da Quadra 22
- Reaproveitamento da área de lazer das quadras 8/9

3. Outras prioridades

- Pavimentação das quadras 16C e 24
- Reforma da entrada principal (portaria)
- Ajardinamento dos finais de quadras com acesso ao vale
- Projetos ecológicos (trilha, mirantes, parques, etc.)
- Parque ecológico (playground, quiosques, iluminação, etc.)
- Construção de quiosque na Praça da Administração para concessão de uso
- PRADS Quadras 1 e 8
- Treinamento e aparelhamento de equipe de combate a pequenos incêndios;
- Treinamento e aparelhamento de equipe para apanhar cães soltos;
- Reaparelhamento da área de segurança (pessoal, equipamentos, viaturas, convênios, etc.)

A seguir, foram apresentados orçamentos para alguns dos itens mencionados como prioritários: Projeto de sinalização: R\$ 4.000; Complementação da iluminação: R\$ 18.000; Colocação de duas guaritas: R\$ 3.000; Recuperação da Quadra 22 (bloquete): R\$ 61.000; Projeto das Quadras 32, 34 e 16C (10.000m² de bloquete): R\$ 241.000. Tudo importando em cerca de R\$327.000. O Vice-Presidente, a seguir, esclareceu que o projeto de água, embora não se ache orçado, tem prioridade sobre todos os demais, tanto assim que, se a arrecadação esperada não se confirmar, esse projeto será executado em detrimento de qualquer outro, dada a gravidade do assunto.

Aberta aos presentes a oportunidade para apresentação de outras propostas, o senhor Richard Klin, da Quadra 32/41, questionou o fato de a pavimentação das quadras 32 e 34 não aparecer com data certa para começar, mas só a partir do sexto mês, o que, segundo ele, não garante a execução da obra. Questionou, ainda, o fato de o orçamento, levando em conta o uso de bloquetes, ter ficado mais caro que um outro anterior, que considerava o asfalto como opção. Foi esclarecido pelo Presidente da AMORVILLE que assim é, o bloquete é mais caro. Que o asfalto é mais barato, mas ecologicamente incorreto, porque acelera o processo de impermeabilização do solo, piorando o problema do abastecimento de água. Continuando, o morador manifestou sua descrença quanto à realização das obras, indagando, a propósito, por que não se fixa o início das mesmas para janeiro. O presidente

Klin

Alvares

A

da AMORVILLE esclareceu que as chuvas logo começarão; que, além disso, não há dinheiro, o que, de qualquer modo, inviabilizaria o início imediato das obras. A seguir, o morador da Quadra 22/14, senhor Ronan, quis saber o motivo de aparecer como prioridade a reforma da portaria principal e nada se mencionou a respeito da portaria da Quadra 22. Quanto a isso, o Presidente da AMORVILLE explicou que esse projeto não consta como prioridade no presente exercício porque sua implementação ainda depende de negociação com o Condomínio Solar de Brasília, mas que imediatamente serão feitas gestões nesse sentido, convidando, inclusive, uma comissão de moradores e irem negociar juntamente com ele.

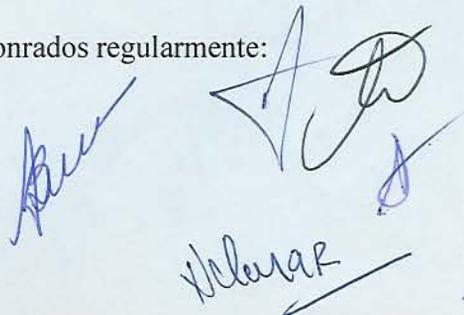
Em seguida, o condômino Sílvio, morador da Quadra 18, questionou o fato de o término do asfalto da Quadra 18 não ter aparecido de forma explícita entre as prioridades. A respeito, foi explicado pelo Vice-Presidente que, embora não haja explicitação, a intenção de complementar a urbanização, antes exposta, inclui toda e qualquer obra inacabada, e que, portanto, a Quadra 18 acha-se incluída. O Presidente da Assembléia, senhor Reinaldo, manifestou o ponto de vista de que não se pode retomar nenhuma obra sem antes proceder a uma perícia visando constatar denúncias de serviços mal-feitos. Sugeriu, então, a criação de uma Comissão de Obras, a ser formada por moradores que se apresentem espontaneamente à Diretoria, a partir da próxima semana, para elaborar estudos sobre as prioridades, com o que concordou a Assembléia, com um voto contrário. Propôs ainda o Presidente da Assembléia que, em 90 dias, seja realizada uma nova assembléia para discutir a questão das obras em geral, dando-se a votação e aprovação por unanimidade da proposta.

O morador José Lurtiz, da Quadra 1/32, a propósito das obras paralisadas, disse que a empresa CK, responsável pelo asfalto, deverá ser acionada, em se comprovando deterioração, falta de meio-fio, etc.

A seguir outros moradores se manifestaram. A moradora Oneide, da Quadra 28/67-68, manifestou que é considerada inadimplente, mas nunca foi procurada por ninguém para resolver o problema. O morador Rogério, da Quadra 34/18, argumentou que é preciso entender que o problema do asfalto deve ser discutido não apenas com os moradores da quadra, como se o problema fosse só deles; que, em seu entender, o problema é da Associação.

A moradora Lori quis saber se a construção ao lado do Parque Ecológico é do conhecimento da Direção, questionando, ainda, se a fossa da casa não vai interferir no poço artesiano localizado no Parque. Quanto a isso, o Presidente da AMORVILLE deu a conhecer que a obra foi, antes, embargada pelos órgãos de defesa do meio-ambiente, mas que depois foi liberada, e que a Associação nada pode fazer. A seguir, o presidente da Assembléia sugeriu que se passasse ao item seguinte da pauta, uma vez que não se conheciam os números do orçamento, o que inviabilizava a aprovação dessas prioridades no momento. Anunciou, então, o item 2 da pauta. Retomando sua explanação, o Vice-Presidente, senhor Argemiro, apresentou aos presentes a posição da Diretoria sobre a atualização da Taxa de Manutenção, lembrando que o tema deve ser tratado na assembléia por disposição expressa do Art. 51, Parágrafo Segundo do Estatuto. Aduziu, contudo, que a decisão será sempre dos condôminos. A seguir, apresentou um levantamento de dívidas da AMORVILLE, dividindo o assunto da seguinte forma:

a) compromissos diferidos da gestão anterior que vêm sendo honrados regularmente:



Setembro	R\$ 5.046
Outubro	R\$15.275
Novembro	R\$ 7.148
Dezembro	R\$ 7.148
Total	R\$34.617

b) dívidas da gestão anterior pendentes de qualquer providência de pagamento:

INSS (de 2 a 9/04)	R\$102.369
CEB (a parcelar em 10 vezes)	R\$ 80.187
CK Engenharia (meses 03, 04, 09, 10, 11 e 12/04 (obras inacabadas R\$ 96.245))	
Informare	R\$ 875
Grande Lago	R\$ 380

Total de dívida da administração anterior: R\$ 314.673

c) Multas da SEMARH: R\$ 127.565,00 + 750 UPDF; mais a realização dos PRADS ds quadras 1 e 8.

Total do endividamento: R\$ 454.260

Em seguida, o Vice-Presidente apresentou aos moradores a situação das contas bancárias da Associação no dia 31 de agosto:

Conta-Movimento	R\$ 8.531
Taxa Extra	R\$67.988
Conta-Acordo	R\$19.514
Fundo de Reserva	R\$46
Saldo total	R\$96.079

Continuando, trouxe aos presentes a previsão de despesas já fixadas até dezembro, assim expressa:

Setembro	R\$ 5.046
Outubro	R\$ 101.978
Novembro	R\$ 93.851
Dezembro	R\$ 93.851

A partir desses dados, projetou um déficit nas contas, apresentando o seguinte resultado:

Setembro	R\$ 40.251
Outubro	R\$ 44.024
Novembro	R\$ 35.897
Dezembro	R\$ 35.897

A partir desses dados, apresentou as seguintes conclusões:

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

- a) A Taxa Extra vem sendo usada para cobrir o rombo mensal;
- b) em outubro, já será insuficiente;
- c) resta, como alternativa para cobrir o rombo, a conta-acordo, que é incerta.

O Vice-Presidente, continuando, apresentou a situação da inadimplência, hoje situada na faixa de 45%. Em valores, isso monta a R\$ 1.617.470,25 (valor nominal), ou R\$ 3.589.418,44 (valor corrigido de acordo com as regras hoje vigentes). Com base nessa realidade, apresentou as alternativas, já em andamento e a praticar, no sentido de sanear as contas da Associação, apresentando as seguintes idéias:

Reduzir despesas administrativas (em estudo)

1. Cobrança judicial (em prática)
2. Atualização da Taxa de Manutenção
3. Programa de Recuperação de Créditos

Na análise de alternativas, o Diretor Administrativo, senhor Nelmar Arantes, esclareceu os presentes acerca dos projetos visando cortar gastos com pessoal e com despesas administrativas. No primeiro caso, anunciou a intenção de cortar 10% do pessoal. No segundo, comunicou o propósito da Direção de rever todos os contratos vigentes, corrigindo a execução de alguns e denunciando outros.

Retomando a palavra, o Vice-Presidente apresentou os números relativos à cobrança judicial, concluindo que esse procedimento deve ser adotado como rotina para buscar os inadimplentes renitentes, mas não como forma de sanear o caixa da Associação, de vez que, dadas as condições de virtual falência, há necessidade de urgente aumento na arrecadação. Seguindo sua explanação, apresentou a proposta da Diretoria de atualizar a Taxa de manutenção em 21,3%, elevando-a para R\$120,00, incluído nesse valor o Fundo de Reserva. Acrescentou que essa atualização projetaria uma receita de R\$76,5 mil mensais, valor ainda insuficiente para cobrir mesmo as despesas fixas da Associação, hoje situadas em torno de R\$86 mil.

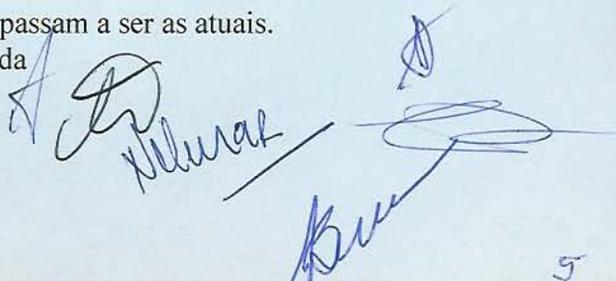
Aberta a palavra aos presentes, houve a apresentação de propostas alternativas à atualização da Taxa de Manutenção. Sugeriu-se R\$140,00R\$130,00. depois de muitas manifestações, cada proposta foi colocada em votação, começando pela de R\$140,00. Postas em votação as demais propostas, foi aprovada por maioria de votos a seguinte: **aumento da Taxa de Manutenção para R\$118,20 e do Fundo de Reserva para R\$11,80, totalizando R\$130,00.**

Em seguida, o Presidente da Assembléia pôs à apreciação dos presentes o item 3 da Pauta – Programa de Recuperação de Créditos. A Diretoria propôs, preliminarmente, a aprovação, pela Assembléia, de regras a serem aplicadas por ocasião da renegociação, consubstanciadas nos seguintes termos:

I. Regras gerais

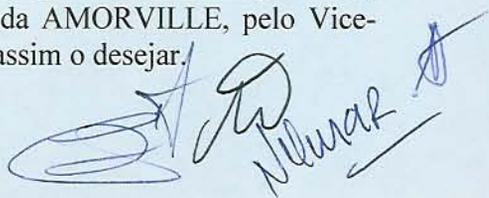
1. Limite de 24 meses para quitação do débito, sendo que a parcela não poderá ser inferior à taxa mensal
2. Regra para pagamento à vista e a prazo
3. Emissão de Nota Promissória em favor da AMORVILLE por ocasião da assinatura do acordo
4. Adesões até 31/12/2004. Após essa data, as regras passam a ser as atuais.

II. Regras para débitos com ação judicial já ajuizada

Handwritten signatures and initials, including a signature that appears to be 'Nelmar' and another that appears to be 'Bueno'.

1. Ação sem sentença: serão acrescidas as custas processuais
2. Ação em segunda instância/execução: serão acrescidas as custas processuais + metade dos honorários advocatícios

A seguir, a Diretoria apresentou suas propostas e abriu a oportunidade para os presentes discutirem o assunto e apresentarem, também, as suas. A proposta da Diretoria para pagamento à vista foi colocada nos seguintes termos: pagamento à vista, sem qualquer atualização, multa ou juros. Posta em votação, essa proposta foi aprovada, por maioria. A seguir, quando da discussão das alternativas para pagamento parcelado, houve questionamento de vários presentes quanto ao fato de a primeira proposta da Diretoria para pagamento parcelado – incidência de 10% de multa sobre o valor de face, sem juros e atualização – ser mais vantajosa que a proposta já aprovada para pagamento a vista. Em vista disso, foi considerada prejudicada a votação anterior, reabrindo-se a discussão para novas propostas tanto para pagamento à vista como a prazo. Depois de intensos debates, foi aprovada a seguinte regra para pagamento à vista: **parcelamento em até 4 vezes, tomado o valor nominal da dívida, sem multa ou juros.** A assembléia passou, a seguir, a apreciar as propostas para pagamento a prazo. Das manifestações dos condôminos, foi possível formar-se a opinião de que o prazo não deveria ultrapassar 18 meses. Discutiu-se, também, sobre se os juros a serem aplicados seriam simples ou compostos. Depois de muitas discussões, postas em votação as várias propostas, foi aprovada a seguinte regra para pagamento a prazo: **o débito total pode ser parcelado entre 5 e 18 meses, com a incidência sobre o valor de face, sem qualquer atualização ou juros, da multa de 10%. Sobre o valor das parcelas mensais serão acrescidos juros simples de 1%.** No parcelamento, serão adotadas as regras anteriormente propostas pela Diretoria, exceto quanto ao prazo, que foi reduzido de 24 para 18 meses. O Vice-Presidente, senhor Argemiro, propôs que se votassem as prioridades apresentadas pela Diretoria, o que foi aceito, dando-se a aprovação por unanimidade. O Presidente da Assembléia propôs a inclusão, na pauta da Assembléia, de Assuntos Gerais, o que foi aceito pelos presentes. O morador Clésio, então, trouxe à discussão o fato de alguns moradores que possuem dois ou mais lotes contíguos já terem pago, por algum tempo, apenas uma taxa de manutenção, prática descontinuada pelo anterior síndico. Propôs que o fato seja apreciado pela próxima assembléia, proposta aprovada. O Presidente da Assembléia, morador Reinaldo, trouxe à discussão o tema da Taxa Extra, arrecada pela direção anterior para construção da portaria, aduzindo que a aprovação da mesma foi questionada por muitos moradores, ele inclusive, que deixou de pagá-la, tendo, por isso, sido considerado inadimplente. Entretanto, com a posse da nova Diretoria, teria procurado o Vice-Presidente, senhor Argemiro, dispondo-se a pagar. Entende, contudo, ser necessária a manifestação da próxima assembléia sobre a legalidade da referida taxa, para referendá-la ou não. Posto em votação, o tema foi aprovado, determinando-se que a próxima assembléia se manifeste a respeito do assunto. O senhor Argemiro lembrou, a propósito, que, já no mês de outubro, não restará saldo algum dessa taxa. E nada mais havendo a tratar, às 13 horas o Presidente da Assembléia deu por encerrado os trabalhos, de tudo lavrando-se a presente ata, que vai assinada por mim, secretária, pelo Presidente da Assembléia, pelo Presidente da AMORVILLE, pelo Vice-Presidente e Diretores e por quem mais, dentre os presentes, assim o desejar.



1. OFÍCIO - BRASÍLIA
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS

Ficou arquivada cópia em microfilme sob
o n.00061147

Reinaldo Magalhães Redorat – **Presidente da Assembléia**

Ana Karina Almeida Aragão – **Secretária**

Luiz Felipe W. da Silveira – **Presidente da AMORVILLE**

Argemiro Dias Costa – **Vice Presidente**

Nelmar Arantes – **Diretor Administrativo**

Cleone Garcia – **Diretor Financeiro**

Benedita Pereira – **Diretora de Meio-Ambiente**

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

Registrado e Arquivado sob o número
100003649 do livro n. A-07
em 09/08/1996, Dou fé.
Protocolado e microfilmado sob
nº00061147
Brasília, 20/10/2004

Titular: Marcelo Ribeiro
Subst: Geraldina Carneiro A. Rodrigues
Marcelo Figueiredo Ribas
Miguel Pacheco
Miguel Pacheco
Edileuza Miguel Pereira Franco
Francielle Gomes de Jesus
Marcus Antonio da C. Oliveira
Michelle Barros Lima
Maria Lúcia C. Burle Griff

PG 63-1826