

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONDOMÍNIO VILLE DE MONTAGNE- AMORVILLE DO DIA 24 DE SETEMBRO DE 2015.

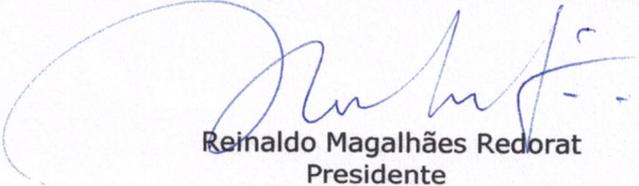
Às 20 horas, O Presidente da AMORVILLE, Sr. Pedro Martins fez a abertura da Assembleia, solicitando um dos presentes para ocupar a Presidência. O Sr. Reinaldo Redorat (Quadra 01 Casa 65) aceitou o encargo e os presentes aprovaram, passando assim a solicitar um secretário para compor a mesa. Convidado pelo Presidente, o Sr. José Pereira (Quadra 18 Casa 46) assumiu a função de secretário. O Presidente da Assembleia leu o Edital e iniciou os trabalhos passando para o primeiro item da pauta: **Deliberar sobre a Prestação de Contas do período de maio/2015 a julho/2015**, o Presidente do Conselho Consultivo, Sr. Antônio Braga (Quadra 03 Casa 04), apresentou no telão o resumo do fluxo de caixa e do demonstrativo contábil e o saldo das contas da Associação, em especial a análise do resultado mensal, explicou que o resultado (saldo) deficitário é devido a insuficiência da arrecadação mensal para fazer frente às despesas correntes, principalmente as despesas com folha de pagamento e vale alimentação, saldo este que foi coberto com os valores que haviam em conta, fruto de economia de meses anteriores. Após apresentação o Sr. Antônio Braga leu o parecer dos conselheiros que recomendaram a aprovação das contas do referido período sem ressalvas. O Presidente da Assembleia, Sr. Reinaldo Redorat perguntou aos condôminos se queriam fazer alguma manifestação sobre a apresentação, a Sra. Maria José (Quadra 07 Casa 09), perguntou ao Presidente do Conselho se era recolhido rigorosamente os 10% para o fundo de reserva, porque observou uma diferença nos valores, o Sr. Pedro Martins explicou que a transferência de 10% para a Conta Fundo de Reserva é apenas sobre a arrecadação de taxas condominiais, pois acontecem alguns eventos extraordinários que explicam essa variação, por exemplo, o Condomínio faz a limpeza de alguns lotes e repassa a despesa (por meio de boleto bancário) aos condôminos titulares dos respectivos lotes, ainda, neste período, ocorreu a venda de 4 motos usadas (velhas) pelo valor de R\$ 6.000,00, decorrente da renovação de frota, e o valor recebido entrou na Conta Movimento, mas que não fazem parte da base de cálculo para recolhimento de 10% para o Fundo de Reserva, por isso existe essa diferença. A Sra. Maria José sugeriu que nas próximas apresentações seria interessante demonstrar o valor arrecadado de taxas condominiais. O Presidente da Assembleia Sr. Reinaldo agradeceu e passou a palavra para o Sr. José Líbio (Quadra 15 Casa 10), que fez a sugestão que na planilha que evidencia o saldo da Conta Fundo de Reserva, constasse o valor já com a dedução de R\$ 760.000,00, que foi aprovado em Assembleia anterior para obras de investimento e melhorias no Condomínio, o Sr. Pedro respondeu que aquele é o valor real que está no extrato bancário, que o valor aprovado para investimentos ainda está na Conta Fundo de Reserva, o que se pode fazer é colocar uma observação informando o valor comprometido de forma a evidenciar o valor líquido. O Sr. Paulo Roberto (Quadra 32 Casa 66), observou a situação deficitária e perguntou qual a razão, se era desajuste orçamentário ou inadimplência, o Sr. Pedro Martins explicou que em setembro de 2014 quando foi aprovado o Orçamento Anual 2014/2015, se discutiu a taxa de condomínio, a taxa de ponto de equilíbrio seria R\$ 372,50, e propôs o valor de R\$ 351,00 e isso representava, em média, R\$ 27.000,00 mensal de resultado negativo que seria compensado pela recuperação da inadimplência, informou ainda que ao analisar o resultado anual verifica-se que o resultado deficitário ficou abaixo da média, porque conseguiu recuperar a inadimplência dentro do esperado (previsto) e diminuiu gastos e, inclusive, reduziu o quadro de funcionários da AMORVILLE. O Presidente da Assembleia, Sr. Reinaldo, colocou a Prestação de Contas em votação que foi aprovada por unanimidade. Passou para o segundo item da pauta **Deliberar sobre o Orçamento para o exercício setembro/2015 a agosto/2016**. O Sr. Pedro Martins iniciou informando que segundo o Estatuto da AMORVILLE compete a Assembleia na segunda quinzena de setembro de cada ano, deliberar sobre o orçamento anual de despesas, ainda, esclareceu que o artigo 52 do estatuto menciona sobre a majoração da taxa de manutenção (taxa condominial) que deverá ser corrigida de acordo com a previsão de gastos fixados no orçamento geral. Porém, informou que nesta Assembleia não está na pauta (edital) o reajuste da taxa de condomínio e que o orçamento anual está disponível no site da AMORVILLE no endereço eletrônico www.villedemontagne.org.br. O Orçamento Anual de despesas correntes a ser deliberado ficou no valor de R\$ 4.193.867,29 (quatro milhões, cento e noventa e três mil, oitocentos e sessenta e sete reais e vinte e nove centavos), o Sr. Pedro apresentou o Orçamento detalhado, onde evidenciou que as despesas com pessoal (folha de pagamento e encargos) representam 67% deste valor que são reajustadas anualmente pelo índice do acordo coletivo da categoria (SEICON-DF) e os outros 33% são basicamente os contratos com fornecedores (serviços de recolhimento de lixo, locação de 2 ônibus, equipamentos de segurança da portaria, assistência jurídica e contábil e CEB-iluminação pública do Condomínio) que são reajustados pelo IGPM ou INPC. Ressaltou, ainda, que ao manter a taxa de condomínio no atual valor de R\$ 351,00 com o desconto pontualidade, não proporciona o ponto de equilíbrio e sim, gerando um déficit mensal de R\$ 52.000,00 que seria provavelmente compensado com a recuperação da inadimplência e uso da receita financeira (juros oriundos da aplicação financeira

J A

do saldo de Fundo de Reserva), além de redução de despesas com eventos (festa junina, comemorações do dia da criança, dia do meio ambiente, confraternização de funcionários, decoração natalina, etc.) e adiamento da reativação do jornal da AMORVILLE. Demonstrou que a taxa de condomínio para ponto de equilíbrio deveria ser de R\$ 414,00. O Presidente da Assembleia abriu as inscrições para quem quisesse se manifestar sobre o assunto, o Sr. Alexandre Horta (Quadra 09 Casa 22), deixou uma reflexão sobre os problemas no Condomínio, falou que não temos uma taxa condominial que possa profissionalizar a Administração, e que chega a faltar esperança que consiga resolver os problemas. O Sr. Francisco Girafalt (Quadra 01 Lote 72), perguntou sobre o acúmulo do passivo da inadimplência, que está no jurídico, se não há uma cobrança, penhora do imóvel. Dr. Cassius advogado da AMORVILLE respondeu que são feitas todas as tratativas e tentativas possíveis para recuperar o valor devido, caso o condômino persistir em não negociar é requerida judicialmente a penhora do imóvel; informou que nos próximos meses terão 2 ou 3 imóveis que irão a leilão. O Sr. José Líbio citou a preocupação com orçamento em tela, falou da necessidade da Administração aumentar a taxa condominial para R\$ 414,00 que é o valor para o ponto de equilíbrio, caso contrário como irão administrar sempre no negativo. Questionou ainda, referente ao item composto no orçamento, que não poderiam ser votados juntos, referente ao retorno do jornal e as Assembleias serem de quatro em quatro meses, falou se votassem aprovando o orçamento estariam aprovando os itens também. Que para essa aprovação esses itens teriam que voltar na pauta de uma próxima Assembleia. O Sr. Alexander Magalhães (Quadra 25 Casa 12) parabenizou o Sr. Pedro pela apresentação do orçamento e fez algumas sugestões, como o retorno do Jornal da AMORVILLE o mais rápido possível. Ainda, como não foi contemplado no orçamento gastos com festas juninas, dia das crianças entre outros, e se não houvesse também a confraternização dos funcionários, pediu que os colaboradores entendessem o momento. Sugeriu também outra forma de cobrança dos inadimplentes, através de cobrança via cartório. O Sr. Luis Conrado Lima (Quadra 28 Casa 06) expôs sua preocupação com o orçamento e que seu voto é contra sua aprovação, que não concorda da gestão trabalhar no vermelho. A Sra. Leila Romão (Quadra 26 Casa 28), apoiou a sugestão do Sr. Alexander referente as cobranças via cartório, sugeriu que houvesse o aumento da taxa de condomínio, que não tem como fugir, que a Administração marcasse uma nova Assembleia para deliberar o referido aumento. O Sr. José Líbio sugeriu que fosse marcada daqui a um mês uma Assembleia Extraordinária, já que os condôminos presentes apoiam o reajuste da taxa condominial. O Sr. Dulcídio Sirqueira (Quadra 31 Casa 03), apoiou a sugestão do reajuste da taxa como também sugeriu um reajuste da ajuda de custo do Presidente da AMORVILLE e que essas sugestões sejam item da pauta da próxima Assembleia Extraordinária. O Sr. Silvio Ferreira (Quadra 18 Casa 44) apoiou a sugestão de reajuste da ajuda de custo e propôs que o reajuste fosse para R\$ 4.000,00. O Presidente da Assembleia Sr. Reinaldo falou que é contra a proposta de corte das festas, pois o Ville é carente de eventos sociais que proporcionem a integração e o convívio dos moradores, que concorda com a reativação imediata do jornal, propôs também que a discussão referente a alteração das Assembleias serem ou não de quatro em quatro meses, fosse colocada na pauta da Assembleia de janeiro/2016, que seria em dezembro/2015, mas o condomínio costuma ficar vazio nesse mês. Sr. Pedro concordou que poderia trazer como item da pauta a mudança das assembleias e que a próxima assembleia seja em janeiro/2016. O Sr. Miguel Alves (Quadra 03 Casa 01) solicitou que fosse colocado em votação o orçamento e a aprovação do aumento da taxa condominial. O Senhor Paulo, perguntou ao Sr. Pedro de qual seria o valor da taxa condominial para um ponto de equilíbrio, sem contar com a recuperação da inadimplência, o Sr. Pedro respondeu que seria no valor de R\$ 414,00 já com o desconto pontualidade de 10%. O Sr. Paulo falou que aprova o aumento da taxa e sugeriu que os recursos oriundos da recuperação da inadimplência fossem para custear os eventos de integração (festas) e manutenção evolutiva do Condomínio. O Sr. Reinaldo explicou que não é o Presidente da AMORVILLE que está pedindo o reajuste da taxa condominial e sim os condôminos presentes. O Presidente da Assembleia colocou em votação o orçamento para o exercício setembro/2015 a agosto/2016, que foi aprovado por unanimidade. Passou para a votação que a próxima Assembleia Extraordinária seja daqui aproximadamente 30 (trinta) dias para deliberar o aumento da taxa condominial, o reajuste da ajuda de custo da diretoria da AMORVILLE e o adiamento da Assembleia de dezembro/2015 para janeiro/2016, foi aprovada com 19 votos, finalizada a votação passou para o Terceiro item da pauta, **Deliberar sobre as regras para associar titulares de lotes de terrenos não cadastrados**, o Sr. Pedro Martins começou a apresentação explicando que segundo o Estatuto da AMORVILLE o condomínio tem 1.156 lotes, sendo associados 1.051 lotes e que levantamentos de 2006/2007 identificaram potencial de se chegar até 1.074 lotes; que diante da Regularização 08 proprietários de lotes vazios procuraram a Associação para se associarem e que a Administração solicitou ajuda à Comissão de Regularização para analisar se a AMORVILLE deve ou não aceitar a associação desses lotes, a referida Comissão estudou o assunto e sugeriu que a AMORVILLE não deveria aceitar a associação de titulares de lotes não cadastrados, até que o processo de regularização

do Condomínio esteja concluído pelo GDF, porque ao aceitar a associação de novos lotes, o Condomínio se obrigaria a prover a infraestrutura necessária, como via de acesso, água, esgotamento de águas pluviais, etc., despesas que seriam perdidas se os lotes não fossem aprovados pela Terracap, além da possibilidade de os novos associados demandarem contra a Amorville para se ressarcirem de eventuais prejuízos por eles alegados. A Administração trouxe para a Assembleia apreciar e deliberar sobre este entendimento. O Sr. Alexandre (Quadra 09 Casa 22) entregou à mesa cópia do mapa que conseguiu na Administração na gestão do Sr. Lurtiz; sugeriu que encaminhasse à TERRACAP e aos Órgãos que estão estudando a regularização do Condomínio. O Sr. Silvio Ferreira, Diretor Financeiro da AMORVILLE, citou um lote no final da quadra 25 que o proprietário enviou um requerimento à AMORVILLE solicitando que fizesse a rua, ele observou que com a regularização surgiu a grilagem e sugeriu que não fosse cadastrado nenhum lote até a regularização, sugeriu também fazer muro delimitando o Condomínio, para não haver grilagem de terras. O Presidente da Assembleia colocou em votação a proposta de não associar titulares de unidades não cadastradas até a conclusão do processo de regularização do Condomínio Ville de Montagne que foi aprovada por unanimidade. Quarto item da pauta **Acompanhamento sobre o Processo de Regularização do Condomínio**, Sr. Pedro Martins informou que a TERRACAP está em fase de contratação de empresa para fazer o estudo geológico e geotécnico das áreas de parcelamento condicionado. Informou ainda, que o Ville em parceria com o Condomínio Solar de Brasília apresentaram para a diretoria da TERRACAP o valor máximo de R\$ 127.000,00 que os condôminos estão dispostos a pagar pelo lote, pois se busca o tratamento isonômico com o processo de regularização realizado na região do Jardim Botânico em 2007. Relatou, ainda, que a TERRACAP está discutindo parâmetros de avaliação com o Ministério Público. Continuando, falou que a Administração juntamente com a Comissão de Regularização tem se reunido com a CAESB para discutir sobre o projeto de Rede Coletora de Esgoto que contempla as estações elevatórias de esgoto que é uma das condicionantes para o processo de regularização do Condomínio. A CAESB precisa concluir este projeto e apresentá-lo à TERRACAP, pois a CEB já fez os estudos para instalações de transformadores onde ficarão as estações elevatórias. Para concluir informou que nesta fase a CAESB e a CEB apenas elaboram os projetos e que a implantação deverá ocorrer no prazo de até 5 anos, com recursos de investimento do BID, conforme ata de aprovação do Projeto Urbanístico de Regularização pelo CONPLAN. O Sr. Líbio questionou dizendo que essa conta vai sobrar para os condôminos e que estará pronto para entrar na justiça contra a CAESB e que considera o projeto faraônico. Sr. Humberto Xavier (Quadra 05 Casa 05), explicou que a situação é grave, porque a rede de esgoto não só receberá do Ville de Montagne como também parte do Solar de Brasília, informou que a Comissão de Regularização, Administração e moradores estão tendo reuniões e conversando com a CAESB, referente ao projeto, e que já tem alguns pontos já definidos. Fez convite aos presentes para participarem das reuniões para juntos decidirem. O Sr. Claudio Cruz (Quadra 01 Casa 77) falou que os moradores têm que ter consciência e colaboração e que o Ville de Montagne tem que ter esgoto e que o esgoto é um item para a Regularização. Passando para o Quinto item da pauta **Acompanhamento do Plano de Investimentos**, Sr. Pedro Martins informou sobre o andamento das obras aprovadas na Assembleia do dia 26/03/2015, onde foi aprovado gastar até R\$ 760.000,00 dos recursos do Fundo de Reserva para obras de melhorias no Condomínio. Apresentou a relação de obras constante no Plano de Investimentos e destacou as obras que serão executadas imediatamente e as que serão adiadas para maio/2016 em função do próximo período chuvoso. A recuperação do asfalto das ruas do Condomínio está em andamento e a empresa que está executando a obra é a Feijãozinho Terraplenagem Ltda. Foi recuperado o piso de bloquetes da portaria e, também, serão recuperados trechos de algumas ruas. Referente ao trecho da quadra 1 (cruzamento da padaria) e das quadras 7, 9 e 10 onde foram mapeadas as necessidades de trocar os bloquetes, ficou adiado para maio/2016 motivado pela proximidade do período chuvoso. A obra da rede de drenagem de águas pluviais da quadra 16A, lote 45 (processo judicial de obrigação de fazer), onde a tubulação de drenagem passa no meio do lote e o proprietário pensa em construir uma casa, o Condomínio foi acionado judicialmente para realizar o deslocamento da rede para a lateral do lote. A AMORVILLE entrou com recursos judiciais e pretende adiar a realização da obra para maio/2016, pois o local é de difícil acesso e no período chuvoso não há condições para executar a rede de drenagem. Na quadra 24, a obra de execução da rede de drenagem de águas pluviais está em fase da escolha da empresa para dar início na realização. No final da quadra 30 será construída uma caixa de contenção para evitar a erosão no final da rua, esta obra está em análise. Em junho/2015 foram compradas 04 motos novas e vendidas 04 motos usadas, conforme previsto no plano de modernização das motos utilizadas no sistema de segurança do Condomínio. Na quadra 21, será construído um sumidouro que está em fase de estudo e previsto para 2016. Projeto de iluminação do canteiro central no trecho da quadra 1 que vai da portaria até a padaria, está em fase de reestruturação, com obras previstas para iniciar em maio de 2016. O Senhor Pedro Martins alertou aos condôminos que ao fazerem instalações de cabeamento (CEB, NET, Telefonia) na rua para

suas residências, que procurem a Administração para serem orientados, pois existem muitos casos de moradores cortarem o asfalto da rua para passarem o cabeamento e não refazerem com o mesmo material ou na mesma qualidade, isso pode implicar em multa para o morador que der causa. Passando para o Sexto item da pauta **Assuntos Gerais**, Sr. Pedro Martins citou alguns assuntos como a distribuição da Ata da Assembleia do dia 26 de maio de 2015, que será distribuída no começo de outubro; que já está circulando no condomínio o novo ônibus; das proibições de faixas de publicidade de comércio dentro do Condomínio que a fiscalização é rigorosa; sobre o limite de peso de caminhão que entram no Condomínio que será necessário criar regras para deliberar numa próxima assembleia; sobre criar regras para limpeza de lotes vazios; uso do salão que também tem que ser discutido regras para o uso e que até o momento está sendo usado para eventos religiosos; trouxe para os condôminos tomarem ciência que a Diretoria junto com o Conselho Consultivo deliberaram pela venda dos 33 contêineres que já está sendo negociado com possíveis compradores. Sr. Reinaldo, com a palavra, perguntou ao Sr. Pedro se ele conseguiria trazer na próxima Assembleia Extraordinária as propostas das regras de entrada de caminhão e limpeza de lote, Sr. Pedro respondeu que sim. Passando a palavra para o Sr. Leonardo Vinhal (Quadra 19 Casa 14), explicou sobre o fechamento da via HI-104 Sul que dá acesso à QI 27 do Lago Sul; falou que foram feitas três manifestações na QI 27 e nas redes sociais e que graças ao Sr. Fábio Pereira, Chefe Adjunto da Casa Civil, que assumiu o processo e o acelerou, o GDF deverá formular uma proposta de acordo com o Ministério Público, prevê que a via deverá ser aberta antes do prazo de 90 (noventa) dias. O Sr. Claudio Cruz (Quadra 01 Casa 77), sugeriu que fosse colocado como item em uma outra assembleia a diferenciação de valores de cobrança da taxa condominial para os comércios. Sugeriu ainda que colocasse também como item a venda do lote da AMORVILLE no Condomínio Solar de Brasília. Sr. Reinaldo falou que o advogado do Condomínio, Dr. Cassius, poderia trazer uma resposta sobre os dois itens levantados numa próxima assembleia. O Sr. Ricardo Montalvão (Quadra 26 Casa 09), pediu para ter muita atenção ao se levar o assunto da venda para uma próxima assembleia. O Sr. Duntalmo Ervilha (Quadra 17 Casa 17) citou que com a regularização o lote não vai ter valor e sugeriu que fosse colocado em uma outra assembleia a venda do referido lote. O Presidente da Assembleia, Sr. Reinaldo, falou da necessidade dos proprietários dos lotes do final da quadra 01, que estão em área particular, que participem das reuniões com a Comissão de Regularização, pois não está definido como será a venda desses lotes. O Sr. José Líbio informou que na época que foi Presidente da AMORVILLE, conversou com o proprietário daquela área, que o informou que a TERRACAP tem a intenção de desapropriá-lo e vender aos condôminos novamente. Dr. Cassius, advogado da AMORVILLE, trouxe para conhecimento três ações judiciais referentes a reparação de danos (materiais e morais) e obrigação de fazer, o processo movido pelo Sr. Marcelo Laboissiere Camargos (2008.01.1.002315-6) refere-se a um prejuízo, alegado pela falta de estrutura para conter a água da chuva em 2005, já transitou em julgado e o valor estimado da condenação da AMORVILLE é entre R\$ 280.000,00 a R\$ 300.000,00, falou que está tentando buscar um parcelamento ou minimizar o valor. Quanto a ação de reparação de danos movida pelo Sr. Dionizio Venturini (2008.01.1.128099-3), esta ação foi finalizada e não cabe recursos, estima-se que o valor seja de R\$ 150.000,00, porque ainda não foi concluído o cumprimento de sentença. O outro processo é a obrigação de fazer, movido pelo Sr. Carlos José Almeida de Moraes (2012.08.1.007127-0), referente ao pedido de adequação da rede de drenagem de águas pluviais, Dr. Cassius deu entrada no recurso e estima que o valor da obra seja de R\$ 100.000,00. Sr. José Líbio informou que o processo movido pelo Sr. Marcelo Laboissiere Camargos, contra o Condomínio foi uma punhalada, pois o Condomínio já havia feito em 2010 a obra de emissário e drenagem de águas pluviais. Falou ainda que referente ao processo movido pelo Sr. Dionizio Venturini é semelhante ao anterior, pois ficou acertado na assembleia de 06.12.2012 que eles retirariam a ação e não retiraram. O Sr. Pedro observou nos processos movidos pelos Srs. Dionizio e Marcelo que na época o assessor jurídico da AMORVILLE não questionou os valores e nem contestou a legitimidade da documentação anexada aos processos, tais como notas fiscais, recibos e orçamentos e que o Tribunal de Justiça presumiu que a AMORVILLE aceitou esses valores. Não havendo mais nada a ser discutido, o Presidente da Assembleia Sr. Reinaldo Redorat agradeceu a presença de todos e finalizou a Assembleia às 00h:25min do dia 25 de setembro de 2015.



Reinaldo Magalhães Redorat
Presidente



José Pereira da Silva Filho
Secretário