

**ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES E MORADORES DO  
LOTEAMENTO JARDIM DO ORIENTE**

CNPJ 02.165.743/0001-47

2º Of. de Res. de Pessoas Jurídicas  
FICOU arquivada cópia microfilmada  
sob o nº 000096280 em 06/05/2016.

Ata da Assembleia do Condomínio Jardim do Oriente, realizada em 16/05/2015.

Às dez horas do dia dezesseis de maio de dois mil e quinze, em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária os associados/condôminos e/ou procuradores da Associação/Condomínio Jardim do Oriente, conforme edital de convocação a todos enviado e lido pelo presidente da assembleia, para deliberar sobre os seguintes assuntos:

- 1-Reavaliação do valor e forma de venda dos lotes do Condomínio;
- 2- Redefinição das obras;
- 3- Implantação de monitoramento por câmeras;
- 4- Implantação do sistema de cloração de água;
- 5- Revisão do valor do m<sup>3</sup> cobrado no consumo excedente de água;
- 6- Contratação de mais um funcionário na área de conservação e limpeza;
- 7- Composição do Conselho em função da renúncia de um dos membros,
- 8- Revisão da Taxa Ordinária;
- 9- Assuntos Gerais.

O síndico expôs as regras de conduta nesta Assembleia, houve uma explanação sobre a origem dos 5 lotes pertencentes ao condomínio e disponíveis para a venda. O síndico fala sobre alguns problemas referentes à administração do condomínio, com relação aos funcionários que faltam ao serviço, não fazem a ronda com a frequência adequada, problemas para encontrar mão de obra para realizar serviços estruturais, como corrigir os problemas de iluminação nos postes do condomínio. Ele expôs que desde a vigência de sua atuação como síndico do condomínio já foram solucionados problemas de iluminação em trinta e um postes. Em seguida começa a discussão dos itens em pauta: Item 1 – Reavaliação do valor e forma de venda dos lotes do condomínio. O síndico sugeriu um valor de setenta mil reais a setenta e cinco mil reais e que não sejam vendidos todos os lotes de uma só vez, para que o valor dos demais lotes à venda possam acompanhar a valorização proporcionada por investimentos no condomínio. Propondo deste modo, que o primeiro seja vendido por setenta mil reais e os demais, possam ser mais valorizados à medida do andamento das obras, e o lote subsequente seja comercializado por setenta e cinco mil reais. Seu Manu questionou se houve prejuízo financeiro referente à obra do calçamento. A Carine explana sobre a diferença entre vender estes lotes à vista ou a prazo, pois segundo ela, se a venda for a prazo, não seria interessante contratar um profissional para a comercialização. O Valjames defende que não é uma boa ferramenta de barganha para a venda dos lotes a alegação que os lotes do

condomínio são mais confiáveis por não existir débitos posteriores. O síndico defendeu o reaquecimento do mercado para a venda dos lotes. Clenilton defendeu que sejam disponibilizados para um corretor poder negociar a venda destes lotes. Após votação a maioria decidiu que a venda será realizada por intermédio de um corretor. Houve também uma votação para decidir se deve haver diferença no valor caso a venda dos lotes seja à vista ou a prazo e todos votaram favoráveis. A maioria dos presentes votaram favoráveis à redução do preço de venda dos dois primeiros lotes a serem vendidos, sendo definido o valor de setenta mil reais à vista e setenta e cinco mil reais, a prazo, com entrada de trinta mil reais e o restante em dez parcelas. (votação unânime). Item 2 – Redefinição das Obras: O síndico explicou sobre a dificuldade em definir qual a prioridade das obras, defendendo que seja feito a princípio, o que ainda não é existente e caso sobre dinheiro, reformas. O síndico disse que investir 30,000,00 na construção de uma guarita não é algo viável, pois ela seria subutilizada e um bem atualmente supérfluo para o condomínio. Ricardo defendeu que a diretoria deve ter flexibilidade para definir a prioridade das obras. Clenilton sugeriu que deve dar flexibilidade para a execução da obra, e posteriormente fazer uma avaliação para definir qual deve ser a obra seguinte. Magno defendeu que não deve ser considerada prioridade, a construção desta segunda guarita, mas que posteriormente ela deve ser lembrada, pois a considera de relevante importância para o condomínio. Por unanimidade foi decidido a flexibilização, para a administração do condomínio, sobre a prioridade das obras que serão realizadas. Item 3 – Monitoramento por câmeras: O síndico expôs o orçamento prévio de trinta e dois mil reais pelo monitoramento instalado em todo o condomínio. A maioria votou favorável à extensão do monitoramento por câmeras (houve apenas uma abstenção). Item 4 – Implantação do sistema de cloração de água: O síndico expôs o orçamento prévio de mil e oitocentos reais para implantação e mil e duzentos reais para manutenção mensal. Jaqueline falou sobre o consumo de água e defendeu o tratamento da água individualizado por residência, uma vez que o fornecimento de água já é gratuito a todos os condôminos e sobre o combate à fossa negra e a devida aplicação da Lei para aqueles que a infringem e sugeriu trazer a CAESB para o condomínio. Rogério também defendeu a cloração individual da água. A Assembleia foi contrária à adoção da implantação do sistema de cloração de água. Item 5 – Revisão do valor cobrado pelo metro cúbico do consumo excedente de água. Atualmente é cobrado um real por metro cúbico quando excede o consumo mensal de trinta mil litros de água. Ricardo explanou sobre a origem da cobrança de água excedente, defendendo que deve ser onerado com rigor sobre o gasto excedente para evitar desperdícios. O síndico explicou a origem do erro na cobrança da taxa do condomínio deste mês. Jacqueline defendeu que deve haver aumento no valor a ser cobrado por metro cúbico excedente. Magno defendeu que não deve haver só penalidade, alegando para o risco de o condomínio sofrer ações judiciais. O síndico defende que o condomínio não deve vender água. Sr. Manu questionou se haverá compensação por não gastar água. Ricardo defende que o condomínio não deve recuar nas questões administrativas, temendo questões

**ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES E MORADORES DO  
LOTEAMENTO JARDIM DO ORIENTE**

CNPJ 02.165.743/0001-47

2º Of. de Reg. de Pessoas Jurídicas  
Ficou arquivada cópia microfilmada  
sob o nº 000096380 em 06/05/2016.

jurídicas. Duas pessoas votaram contra o aumento da cobrança. Numa nova votação ficou decidido o valor do consumo excedente de água em dois reais por metro cúbico e foi vencida com catorze votos favoráveis. Foi realizada uma votação para definir o valor por excesso de consumo de água de três reais por metro cúbico excedente e ninguém votou a favor. Item 6 – Contratação de mais um funcionário na área de conservação e limpeza. Jacqueline defendeu a contratação de um diarista na época de maior demanda de serviço. Clenilton sugeriu que seja levado em conta o aumento de despesa neste período de dificuldade econômica do país. Clenilton antecipou seu voto, votando contrário ao aumento de despesa do condomínio. Rezende não quis se manifestar. A Carine questionou sobre a necessidade de termos dois rondas durante o dia, tendo em vista o aumento considerável de lotes habitados atualmente. O síndico reafirmou a necessidade de mais um funcionário para manter a organização e serviços do condomínio. Expôs um orçamento prévio de dois mil e seiscentos reais, o valor mensal gasto com mais um funcionário. Jacqueline defendeu uma taxa maior, e em contrapartida um desconto para aqueles que pagarem pontualmente a taxa do condomínio. A Assembleia votou contra a contratação de um novo funcionário. Item 7 – Composição do Conselho, em função da renúncia do Presidente do Conselho Sr. Paulo. Antes de discutir sobre o item sete os presentes pediram para adiantar ao item oito. Item 8 – Revisão da Taxa Ordinária: Todos concordaram sobre o reajuste da taxa de condomínio sendo dezessete votos favoráveis e nove contra. Foi colocado em votação o valor de cento e noventa e cinco reais com desconto pontualidade de quinze reais para quem paga pontualmente, tendo vinte dois votos favoráveis e quatro, contra. Retorno ao Item 7: Jacqueline explicou que legalmente não pode haver um Conselho Fiscal de um só membro e que o trabalho do Conselho tem que ser como a definição do termo diz: em conselho, ou seja; em conjunto e que veio cobrando do então Presidente do Conselho, Sr. Paulo, desde o mês de fevereiro deste ano, a definição de data para a análise dos balancetes do condomínio, porém sem resposta. Renata se propôs a ser conselheira, ela é proprietária do lote B 57. Item 9 – Assuntos Gerais: O Renato explicou que somente acabar com o mato não resolveria o problema, o eficiente seria a limpeza destes lotes. A Carine se manifestou sobre o cuidado que deve haver para evitar a proliferação do mosquito da dengue e sugeriu um mutirão para a limpeza dos lotes vazios. Nada mais tendo a tratar, deu-se por encerrada a assembleia às 12:30 horas. A presente ata foi redigida e assinada por mim, Jacqueline Preuss Lyra (F- 216), secretária e pelo presidente da assembleia e também presidente da Associação, Sr. João Carlos Pereira de Melo (Lote C-106).

*João Carlos Pereira de Melo*  
João Carlos Pereira de Melo  
Presidente

2º Of. de REG. DE PESSOAS JURÍDICAS  
DF 504 Bloco L lotes 07/08 - Asa Sul  
Brasília/DF - Tel: (61) 3214-5900  
Oficial: Jesse Pereira Alves

Apresentado e registrado sob nº 000096380  
Intitulado à intenção de registro nº 0000005952

Secretaria digitalizada em 06/05/2016.  
Selos Digitais: TJDFT2016020261518TG-HX  
Para consultar o selo, acesse:  
[www.tjdf.tj.br](http://www.tjdf.tj.br)