

ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES E MORADORES DO  
LOTEAMENTO JARDIM DO ORIENTE  
CNPJ 02.165.743/0001-47

Ata da Assembleia do Condomínio Jardim do Oriente, realizada em 24/10/2020. A assembleia teve sua 1º chamada as 09:30h e 2º chamada as 10:00h do dia 24/10/2020

Foram voluntários para composição da mesa diretora, como presidente, o sr. Paulo José de Souza Júnior da unidade D-138, e como secretário, o sr. Alex Sander Stabenow da unidade C86.

Às 10h05 min foi dada a palavra ao síndico para que o mesmo realizasse a prestação de contas referente ao biênio de 2018/2019.

Às 10h15minutos chegou o Sr. Geraldo Rodrigues da unidade D.133 e o mesmo foi informado pelo presidente da assembleia Sr. Paulo Júnior que não poderia mais fazer parte da votação uma vez que chegou atrasado, assim como todos os outros que também chegassesem após a segunda chamada, podendo participar apenas como ouvinte.

O síndico realizou a explanação de valores arrecadados com taxas e o custo com despesas e pessoal, que com a atual arrecadação se faz necessário uma analise de recomposição de taxa para ser discutido na próxima assembleia, e que segundo sua análise, a taxa ideal seria de R\$ 223,00(duzentos e vinte e três reais), e que para ajustar as contas e facilitar a administração do futuro Síndico sua proposta é de R\$225,00(Duzentos e vinte e cinco reais), para ser apreciada e votada ou modificada na próxima assembleia.

As 10:25 a palavra devolvida ao presidente da assembleia Sr Paulo Júnior, e abordou os seguintes tópicos:

>necessidade de implantação de regras de transparência;

>necessidade de estabelecer um percentual de 30% sobre o valor de arrecadação de despesas ordinárias para cobrir despesas relativas aos inadimplementos de taxas condominiais, férias e 13º salários dos funcionários, e despesas de manutenção. Foi respondido pelo síndico que já existe essa reserva com um procedimento de reserva e rubrica para custeio do 13º salário, e que caso houvesse necessidade de arrecadação para as demais necessidades precisaríamos começar a cultura da taxa extra que tem início e fim conhecido, e não aumentar a taxa condominial, pois daqui um pouco se deixarmos essa cultura de tudo aumentar taxa pagaremos aluguel em nossas próprias residências.

Às 10h55min foi dada a palavra aos participantes da assembleia.

A Sra Maria da unidade E-173 contestou o aumento da taxa proposto pelo presidente da assembleia Sr. Paulo Júnior e concordou com a proposta do Síndico Sr Magno Sérgio de R\$ 225,00(duzentos e vinte e cinco reais) e levar para próxima assembleia, visou o combate ao inadimplemento.

A Sra Silvana da unidade D-117 mencionou o equilíbrio entre arrecadação e despesa e sua respectiva margem de risco, solicitando explanação sobre de onde surgiria fundos financeiros para despesas com obras.

Ambas as questões, da Sra Maria-E-173 e da Sra Silvana D-117, foram esclarecidas pelo síndico, subsíndico e presidente da assembleia.

**ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES E MORADORES DO  
LOTEAMENTO JARDIM DO ORIENTE**  
CNPJ 02.165.743/0001-47

---

O Sr Joao Melo da unidade D-106 falou sobre questões relativas a vinculação de receitas obtida com venda de lotes às obras realizadas, e que essa vinculação não existe com a finalidade específica para obras, podendo sim utilizar tal verba para despesas gerais como as complementações de taxa ordinária. Mencionou também o aspecto legal da obrigação da existência de um fundo de reserva de 10% para gastos extraordinários. Essa questão gerou grande debate acerca do acatamento de decisões decididas em assembleias anteriores aos projetos executados.

O síndico informou que já existe esse fundo e que é até superior ao exigido de 10%, e ficou comprometido a demonstrar atas anteriores para fins de comprovar que tais obras seguiram em conformidade com a decisão colegiada. Foi posto a votação da aprovação das contas 2018/2019 onde foram aprovadas por unanimidade pelos votantes.

Às 11h25min deu-se por encerrada as questões relativas a prestação de contas e foi passado para ASSUNTOS GERAIS.

O Sr Marcelo da unidade F-180 questionou acerca de unidades divididas as quais mesmo tendo mais de um imóvel com mais de uma família pagam apenas uma única taxa condominial. Em resposta a esse questionamento, o síndico falou de se estabelecer uma cobrança de taxas diferenciadas estaria tacitamente regulamentando e aceitando formalmente o que é errado, uma vez que não é permitido dividir as unidades, sendo cada uma apenas um imóvel. Dessa forma para não abrir o precedente, não seria salutar cobrar uma taxa para cada casa ou família diversa em uma mesma unidade.

O Sr. João Melo mencionou que o conselho fiscal não deve se restringir apenas a fiscalizar a regularidade das contas, que deve ser mais rigoroso em verificar a conformidade de aquisições e de obras com respectiva vinculação ao projeto e decisões tomadas em assembleia.

A Sra Karine da Unidade D-138, trouxe a questão relativa a criação de animais (especificamente galinhas ) dentro do condomínio, o que na visão dela não é mais salutar, visto o povoamento atual que se encontra. Segundo ela a criação de galinhas atrai ratos para comer os restos de ração. Ela também mencionou que há atualmente uma superpopulação de cães e gatos sem propriedade identificada.

Dado esse assunto o síndico propôs a criação de uma comissão interna para tratar do assunto,

Ainda a Sra Karine fez a seguinte proposta para ser levado à votação:

>>É possível ter criação de galinhas no condomínio?

>>Se sim, qual a quantidade?

>> Se caso for aceita a criação de galinhas no condomínio, como fazer para controlar a infestação de ratos nesse caso?

>> Qual a solução pra realizar o controle de animais sem propriedade identificada?

O Sr Fabio Vasconcelos F-172 levantou o problema das ligações clandestinas de energia para os imóveis em fase de construção, que essas ligações sem técnica provocam curtos-circuitos, cargas extras e consequentemente queda de tensão na rede. Uma solução possível seria a obrigatoriedade de que a primeira coisa ser realizada em uma obra particular seria a construção de um padrão de energia e solicitar a ligação deste à rede da concessionária, para tão somente assim se inicie a obra.

**ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES E MORADORES DO  
LOTEAMENTO JARDIM DO ORIENTE**  
CNPJ 02.165.743/0001-47

Foi levantada a questão das árvores que tocam a rede de distribuição de energia, provocando curto circuito e queda de tensão, interrompendo o fornecimento. Em resposta o síndico relatou que estabeleceu contatos formais e informais com funcionários da concessionária para retirada dessas árvores com a maior brevidade possível.

A Sra Maria da unidade D-173 levantou a questão do barulho provocado por alguns condôminos, no que foi orientada pelo síndico a fazer uma ocorrência para que quem estivesse fazendo tal barulho fosse advertido. Na ocasião o síndico mostrou uma advertência aplicada dentro do condomínio.

O presidente Sr. Paulo Júnior levantou um tópico sobre a definição de despesas e receitas em um orçamento anual a ser seguido pelo síndico e ser votado na próxima assembleia.

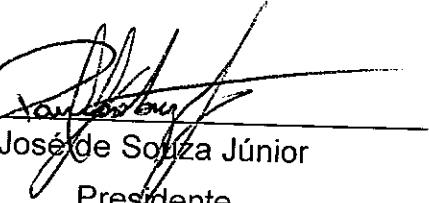
O Sr João Melo fez agradecimentos aos atuais administradores e presentes e pediu um maior envolvimento, engajamento e participação da comunidade nas tomadas de decisões e fiscalização, apresentando inclusive melhorias e ideias por parte da comunidade Jardim do Oriente.

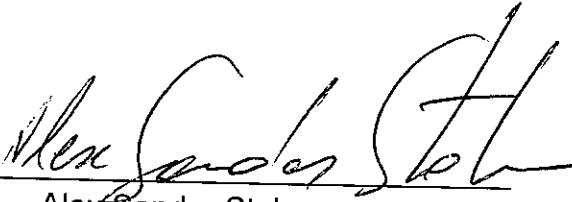
O síndico mencionou a data da próxima assembleia geral a ser realizada no dia 13 de dezembro 2020 (domingo, contemplando dessa forma os adventistas e os que possuem jornada laborativa no sábado), e que essa assembleia tratará das seguintes questões:

- >> Eleição para Presidente da associação
- >> Eleição do conselho fiscal
- >> Apreciação e Votação para recomposição da taxa condominial, situação de animais de maneira geral.
- >> Apreciação e Votação de Orçamento anual a ser seguido pelo próximo Síndico.
- >> Assuntos gerais

A próxima assembleia geral terá sua primeira chamada às 09h00min e segunda chamada às 09h30min.

Como ninguém mais havia tópico a apresentar ou algo para acrescentar, foi dada por encerrada a assembleia.

  
Paulo José de Souza Júnior  
Presidente

  
Alex Sander Stabenow  
Secretário

