



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO QUINTAS
DA ALVORADA – CNPJ: 38.049.888/0001-20

Aos quinze dias do mês de julho de 2023, em segunda convocação às 08:30h, em reunião presencial, deu-se início a Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Quintas da Alvorada, em conformidade com o Edital de Convocação datado de 10.07.2023. O Síndico Sr. Ben-Hur Alexandre Venturini convocou dentre os condôminos presentes, candidatos a presidir e secretariar a reunião. Com a palavra o Sr. Fernando N. Koch (Contador) fez então a leitura do Edital de Convocação. Logo após o mesmo fora lembrado entre os presentes que a reunião se trata de uma AGE. O Sr. Luiz Tito Barbosa Bonvini se candidatou a Presidência da mesa, convidando a mim Fernando Nobre Koch para secretariar, sendo ambos aprovados e eleitos por unanimidade. Na Sequencia dando início aos trabalhos com os itens da pauta: 1. - Votação do Orçamento e definição de Taxa Condominial para o período de 01/08/2023 a 30/04/2024, (conforme deliberação da AGO de 15/04/2023); 2. - Fornecimento de Água (Definição de limite de consumo mensal e tarifa de excesso); 3. - Controle de Pragas (Continuidade, cronograma, limites para disponibilização e formas de controle); 4. - Criação de um Fundo Rotativo de Caixa (com vistas a evitar a utilização constante do Fundo de Reserva); 5. - Assuntos gerais. Neste momento foi proposto pelo Sr. Ben-Hur (Síndico), a inversão da pauta, para inicio pelo Item 02, uma vez que o mesmo impacta diretamente no Orçamento e na Definição da Taxa Condominial. Colocado em votação, a inversão da pauta foi aprovada por unanimidade. **No Item 02:** Com a palavra o Sr. Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira (Conselheiro Fiscal) fez uma breve explicação sobre o funcionamento/distribuição da água com relação aos poços (6 outorgas), bem como a forma de leitura/cobrança da taxa de consumo aos condôminos. Lembrou da importância de se desestimular o consumo indiscriminado de água e da necessidade de se ajustar a atual forma de cobrança, pois atualmente se arrecada menos do que se gasta com água. Fez então uma proposição em conformidade com os custos fixos/variados e a média de consumo apurada, adicionais por faixa de consumo. Com a palavra o Sr. José Eugênio explicou que fora ele quem criou a atual metodologia utilizada no condomínio, que o sistema tem tabela progressiva no consumo, tudo conforme aprovado em assembleias anteriores. Neste momento o Sr. Ben-Hur falou que o reembolso aplicado para as unidades com baixo ou sem consumo é o fato que vem gerando discrepâncias na arrecadação e falhas no orçamento. O Sr. José Eugênio lembrou que fora contra este reembolso em assembleias anteriores, mas que fora voto vencido. Entre os presentes então foi proposta a continuidade da metodologia atual, porem sem o reembolso. Após discussão foram então apresentadas três propostas: **Proposta 1: (Rodrigo e Leandro)** – Custo fixo dividido por todos de forma linear R\$ 74,68 (Atualizado 2023), com custo variável (energia e manutenção) proporcional R\$ 1,72/m³, com tabela progressiva (acima de 1,63 x 1,5 (ou 2) e acima de 2,45 (x2 ou x4)). **Proposta 2: (José Eugênio)** – Custos fixos e variáveis calculados trimestralmente pelo sistema. Tabela Progressiva (várias faixas: de 2, 4, 6, 8 e 10). 30 Metros cúbicos de consumo, com tarifa fixa mínima mensal para cada unidade no valor de R\$ 70,00/mês. **Proposta 3: (Tânia)** – Até 2 metros cúbicos já incluído na tarifa (sem cobrança adicional – Taxa única), Acima de 2 metros o valor de R\$ 100,00 (cem reais) e Acima de 3 metros o valor de R\$ 200,00 (duzentos reais). **Proposta 4: (Tales)** – Todos pagam infraestrutura, tarifa adicional de água somente acima de 1,63 progressivamente a ser decidido. Neste momento foi lembrado a todos que nenhuma proposta contempla o reembolso até então aplicado. Colocado em Votação, a Proposta 1 obteve 10 votos. A Proposta 2 obteve 18 votos. A Proposta 3 obteve 2 votos. E a Proposta 4 obteve 6 votos. A mesa então declarou vencedora a Proposta 2: Custos fixos e variáveis calculados trimestralmente pelo sistema. Tabela Progressiva (várias faixas: de 2, 4, 6, 8 e 10). 30 Metros cúbicos de consumo, com tarifa fixa mínima mensal para cada unidade no valor de R\$ 70,00/mês (sem reembolso). Logo após o Presidente, Sr. Tito solicitou a todos que o Item 3 fosse o próximo item a ser tratado, pois também impacta diretamente no Orçamento e na Definição da Taxa Condominial. Colocado em votação, a inversão da pauta foi aprovada por unanimidade. **No Item 03:** O Sr. Ben-Hur explicou a todos que atualmente o condomínio mantém contrato de Controle de Pragas/Mosquitos com valor mensal de R\$ 9.063,72 e que como a utilização por parte de 50% das quintas não estava sendo solicitada, o mesmo havia solicitado o item em pauta, na tentativa de se rever o contrato. Neste momento alguns dos presentes se manifestaram a favor e contra da manutenção, inclusive com relatos próprios de suas experiencias com a empresa e a sugestão de que se revise o contrato atual para que haja responsabilidade em caso de não atendimento/descumprimento de contrato. O Responsável da empresa HC Controle de Pragas Urbanas Ltda, o Sr. Julio Cesar Ferreira de Abreu fez um breve relato de seu Curriculum, de como funciona sua metodologia no controle de pragas e prometeu averiguar alguns dos relatos citados em relação

aos serviços de sua empresa. Logo após o mesmo fora liberado da assembleia e foram então abertas três propostas de votação para que o Condomínio siga em sua proposta orçamentária: 1 – Nenhum Contrato de Pragas, 2 – Contrato Somente nas Áreas Comuns e 3 – Contrato nas Áreas Comuns e nas Quintas (Sem Limite de Chamados). Colocado em Votação, a Proposta 1 obteve 2 votos, a proposta 2 obteve 16 votos e a proposta 3 obteve 19 votos. A mesa então declarou vencedora a proposta 3: Contrato de Pragas a ser executado nas áreas comuns e nas áreas internas das Quintas (sem limite de chamados). Sendo ainda lembrado por alguns dos presentes que cabe a administração, a escolha da empresa que melhor atenda as demandas do condomínio e que a revise junto ao jurídico todo e qualquer contrato firmado. **No Item 1:** Foi então apresentado pelo Sr. Fernando (Contador) a proposta orçamentária da atual administração em conformidade com a decisão da AGO de 15/04/2023 e já ajustada com os Itens 2 e 3 desta AGE, tratados anteriormente. Neste momento alguns dos presentes questionaram se a referida proposta havia sido objeto de análise do conselho? Em resposta o Sr. Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira (Conselheiro Fiscal) explicou que não existia nenhuma previsão legal de que uma nova proposta tivesse de ser objeto de análise do conselho, lendo ainda o trecho da AGO de 15/04/2023 “... foi então proposto entre os presentes a manutenção da atual taxa de condominial até que a nova administração proponha uma nova previsão orçamentarias” e em complemento o contador ainda lembrou que a proposta vinha com redução nos valores com relação a anterior previamente analisada e aprovada pelo conselho, sendo a assembleia soberana para aprovar inclusive novas propostas apresentadas na hora se fosse o caso. A mesa então colocou em votação as duas propostas existentes: Proposta 1 – T.O. de R\$ 1.391,38 (um mil trezentos e noventa e um reais e trinta e oito centavos), com desconto de estímulo a pontualidade no valor de R\$ 100,00 (cem reais), ficando um valor líquido de R\$ 1.291,38 (um mil duzentos e noventa e oito reais e trinta e oito centavos). Proposta 2 – T.O. de R\$ 1.174,85 (um mil cento e setenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), com desconto de estímulo a pontualidade no valor de R\$ 100,00 (cem reais), ficando um valor líquido de R\$ 1.074,85 (um mil, setenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos). Iniciada a votação, a Proposta 2 venceu por maioria, contra 3 votos a favor da proposta 1. Ficando então a Taxa Ordinária Condominial definida a partir do vencimento 15/08/2023 no valor de R\$ 1.174,85 (um mil cento e setenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos) (Taxa de Condomínio – R\$ 997,20 + Fundo de Reserva – R\$ 44,86 + Transporte Coletivo – R\$ 62,79 + Taxa de Água (30m³) – R\$ 70,00), contudo o condômino que efetuar o pagamento até o dia 10 de cada mês, fará jus a um desconto na Taxa Ordinária de estímulo a pontualidade no valor de R\$ 100,00 (cem reais), ficando um valor líquido de R\$ 1.074,85 (um mil, setenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos). Neste momento foi ainda comunicado aos presentes que a taxa ordinária vem sofrendo majoração em virtude da não participação do Condomínio Solar da Serra no rateio da portaria e caso o mesmo volte a contribuir, nossa taxa poderá sim ser revista para menor. **No Item 04:** O Sr. Fernando explicou a todos a ideia de se formar um Fundo Rotativo de Caixa, no valor sugestivo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para que caso ocorra falha na arrecadação mensal, o síndico possa recorrer a este Fundo, poupando o Fundo de Reserva. Após discussão e pelo avançar da hora, o item foi retirado de pauta pelo Síndico Sr. Ben-Hur. **No Item 05:** Houve questionamento sobre o Quinhão 16 e possibilidade de novas ruas para o condomínio. Foi explicado que há previsão em Estudo técnico urbanístico do Estado que prevê vias que se utilizariam da Av. Rio Tocantins e Av. Rio São Bartolomeu com origem externa ao condomínio. Na gestão anterior do Quintas foi efetivado um abaixo assinado e notificação extrajudicial para o Quinhão 16 e Terracap com o objetivo de proteger nossas propriedades. A Sr.^a Isanete ressaltou que o problema é complexo e envolve políticas de Estado. Foi convidado para nossa reunião o presidente da Associação do Bairro São Bartolomeu, Sr. Marcelo Castelo Branco, onde esclareceu que os síndicos e associação estão trabalhando no intuito de apontar vias alternativas para passarem fora das áreas dos condomínios. A Sra. Sandra ressaltou que o tema deve ser abordado nas reuniões de PDOT, com previsão de agenda a ser informado pela Associação do Bairro São Bartolomeu. A coordenação dos trabalhos do PDOT se dará pela associação do Bairro que ficará responsável pela divulgação e organização do Evento. Os presentes salientaram que é necessário maiores esclarecimentos visando a mobilização da comunidade e oportunamente, a utilização da imprensa para divulgar o problema, ações e soluções. Não havendo mais nada a tratar, o Síndico então agradeceu a presença de todos deu-se por encerrada a Assembleia as 14:05 e eu como secretário lavrei esta Ata que foi lida e posteriormente assinada por mim e pelo presidente da mesa.


Luiz Tito Barbosa Bonvini
Presidente


Fernando Nobre Koch
Secretário