Durante a assembleia, foi ressaltada a necessidade de formalizar a reunião com a eleição de um presidente e um secretário, responsáveis por ler e verificar os documentos, garantindo que tudo esteja correto. Foi sugerido que, caso possível, as assinaturas sejam feitas digitalmente, evitando gastos desnecessários com cartórios. Filipe, proprietário do apartamento 104D, foi mencionado como possível candidato para uma das funções.

A convocação para a Assembleia Geral Ordinária foi anunciada, marcada para o dia 7 de julho de 2025, na garagem do condomínio, localizada na Rua Maria Cristina Muniz, número 115, no bairro Teixeira, em Juiz de Fora, Minas Gerais. A primeira convocação ocorrerá às 8h30, exigindo a presença de dois terços dos condôminos, e a segunda convocação será às 19h. Os tópicos a serem discutidos incluem a prestação de contas, eleição de síndico e subsíndico, além de assuntos gerais.

Foi explicado que os condôminos recebem mensalmente um resumo do balancete junto à boleta, e que a versão completa está disponível no site ou aplicativo da Contata. O condomínio não realiza pagamentos em espécie, utilizando transferências bancárias e PIX, o que garante a emissão de recibos e comprovantes de pagamento. A prática do uso de PIX foi destacada como uma forma de evitar tarifas de boletos.

Uma denúncia ao Ministério do Trabalho foi mencionada, relacionada à necessidade de um laudo para o para-raios do condomínio, que, embora não seja obrigatório devido à altura do prédio, gerará custos desnecessários. Estima-se que os gastos com essa questão possam chegar a 8 mil reais, sendo considerado um prejuízo para o condomínio.

Foi elogiada a manutenção e o estado de conservação do prédio, destacando-se a qualidade do piso da garagem, comparável ao de um shopping. A importância de manter a manutenção regular do imóvel foi enfatizada, como forma de preservar e valorizar o patrimônio dos condôminos.

A documentação do condomínio está em dia, sem débitos trabalhistas ou previdenciários. O parecer do conselho fiscal, referente até abril, foi aprovado sem objeções. A documentação é mantida por cinco anos, e os balancetes por 30 anos, estando disponíveis para consulta pelos condôminos.

Foram mencionadas algumas despesas recentes, como pinturas de manutenção, que utilizaram parte do fundo de reserva. A taxa ordinária atual é de R$188,99, e o condomínio possui reservas financeiras suficientes, com valores detalhados em diferentes fundos, garantindo estabilidade financeira.

Por fim, foi ressaltado que questões judiciais dependem do andamento da justiça, e não apenas das ações do condomínio ou de seus representantes.

Durante a reunião, foi discutida a situação financeira do condomínio, com ênfase nas dívidas acumuladas por alguns moradores. Foi informado que o montante total devido, sem considerar correção monetária, é de R$ 13.890,89. Este valor está sujeito a atualização conforme o apartamento e inclui juros de multa, honorários advocatícios de 10% e custos processuais que somam aproximadamente R$ 700,00. Em casos onde a dívida inicial é de R$ 500,00, os custos processuais podem dobrar o valor devido.

Foram mencionados acordos judiciais realizados, como um parcelamento em 27 vezes, do qual apenas três parcelas foram pagas até o momento. Outro acordo envolve 10 parcelas. Caso as dívidas não sejam quitadas, o imóvel pode ser penhorado e levado a leilão, mesmo que seja o único bem da família, pois dívidas de condomínio e IPTU podem resultar na perda do imóvel. O processo judicial pode durar de três a quatro anos, e, após a venda do imóvel, o valor devido ao condomínio é pago, com o restante sendo devolvido ao proprietário.

Foi ressaltado que o advogado do condomínio trabalha sob a condição de êxito, ou seja, só recebe honorários se a ação for bem-sucedida. Assim, ações judiciais são iniciadas apenas quando o valor devido é significativo. Em casos de dívidas menores, como R$ 200,00, que se estendem por anos, a execução judicial é considerada inevitável.

A reunião também abordou a quantidade de unidades em dívida, totalizando 20, o equivalente a um bloco. Destas, oito unidades estão em acordo, mas algumas já começaram a atrasar novamente. A sugestão de cortar serviços foi discutida, mas houve receio de que essa medida fosse considerada injusta. No entanto, foi mencionado que empresas como a SEMIC já enviam notificações para o SPC após 15 dias de atraso.

Casos específicos de inadimplência foram destacados, com valores devidos variando entre R$ 1.519,61 e R$ 2.359,99, além de uma unidade com dívida de R$ 8.000,00. Algumas dessas dívidas já estão em execução judicial, e o processo segue seu curso. Foi enfatizado que, embora a situação financeira dos moradores possa ser difícil, é necessário manter o equilíbrio financeiro do condomínio, evitando que os adimplentes sejam prejudicados.

Por fim, foi discutida a possibilidade de utilizar um garantidor, que cobraria uma taxa adicional, mas essa medida foi considerada apenas em casos extremos de inadimplência. A administração do condomínio se mostrou disposta a negociar acordos, desde que não prejudiquem os demais moradores. A importância de manter as contas em dia foi reiterada, com a sugestão de buscar acordos antes que as dívidas se tornem insustentáveis.

Durante a reunião, foi discutida a questão das contas a pagar, com ênfase na preocupação de que, ao não se tomar medidas adequadas, os custos poderiam aumentar significativamente, em pelo menos R$1.000,00. Um dos participantes mencionou que, em outra situação, conseguiu economizar esse valor ao buscar alternativas. Outro participante comentou que, em algumas ocasiões, o ganho era de apenas R$30,00, ao que foi respondido que esse valor não estaria disponível em determinadas circunstâncias.

A discussão evoluiu para a questão do corte de água em unidades inadimplentes. Um dos presentes destacou que, no condomínio, há acesso para interromper o fornecimento de água em caso de processos judiciais contra o condomínio. Foi mencionado que denúncias ao Ministério Público estavam sendo feitas, e questionou-se se não haveria risco de novas denúncias. Um dos participantes expressou apoio ao corte de água, mas ressaltou a necessidade de respaldo legal para proteger o condomínio em casos de proprietários recorrentes.

Foi relatada uma experiência anterior em outro condomínio, onde o corte de água foi implementado há cerca de 15 anos, sem que houvesse processos judiciais até o ano anterior. No entanto, um caso recente resultou em uma ação no juizado especial, onde a água foi religada devido a problemas de saúde de um filho do morador, e o condomínio teve que arcar com uma multa. A discussão destacou a diferença de tratamento legal entre concessionárias e condomínios, com a água sendo considerada essencial à vida.

A possibilidade de uso de um poço foi levantada, mas foi ressaltado que, mesmo sendo essencial, o não pagamento resultaria em corte. A necessidade de contar com apoio jurídico foi enfatizada, especialmente em casos de agressão física entre moradores. Foi sugerido que, em situações de corte, um bombeiro poderia ser chamado para executar a tarefa fora do horário normal, seguindo as mesmas regras aplicadas pela concessionária local.

A reunião também abordou a questão de denúncias anônimas, com a suspeita de que o morador mais inadimplente seria o responsável por uma denúncia ao Ministério. A dificuldade de acesso ao denunciante foi mencionada, e discutiu-se a necessidade de apresentar laudos e relatórios, mesmo quando não obrigatórios, para garantir a segurança do condomínio.

Por fim, foi discutida a comunicação com os moradores inadimplentes, com a prática de enviar notificações informando sobre o corte de água caso o pagamento não fosse regularizado. Foi destacado que o condomínio não é uma instituição de caridade e que todos devem cumprir suas obrigações financeiras. A importância de apoiar a síndica em suas decisões e de promover um ambiente comunitário foi reforçada, com elogios à gestão atual e à participação ativa dos moradores nas reuniões.

Durante a reunião, os participantes discutiram a questão da inadimplência no condomínio e as medidas a serem tomadas para lidar com a situação. Um dos presentes destacou que, ao não tomar providências, os bons pagadores acabam sendo penalizados. Ele mencionou que, mesmo em dificuldades, continua pagando suas contas, enquanto outros não o fazem, o que gera um desequilíbrio.

Foi mencionado que alguns moradores enfrentam problemas com serviços como internet e água, e que, em reuniões anteriores, havia sido acordado um prazo de três meses para regularização das dívidas. No entanto, esse prazo não estava sendo respeitado, e a situação estava se tornando insustentável.

Um dos participantes questionou sobre o funcionamento do sistema de medição de água, ao que foi explicado que cada unidade possui seu hidrômetro individual, desvinculando-se assim das despesas coletivas do condomínio. No entanto, para que isso funcione adequadamente, seria necessário alterar a legislação vigente, o que demandaria esforços junto às autoridades competentes.

A discussão prosseguiu com a sugestão de que, em casos de inadimplência, o corte de água poderia ser uma medida a ser considerada, embora houvesse resistência por parte de alguns, que argumentaram que essa decisão não caberia apenas ao síndico. Foi ressaltado que, apesar das dificuldades financeiras enfrentadas por muitos moradores, as obrigações do condomínio devem ser cumpridas.

A proposta de estabelecer um teto para acordos de pagamento foi levantada, sugerindo que, após um determinado número de meses de inadimplência, medidas mais severas deveriam ser tomadas. A ideia de protestar as dívidas também foi discutida, com a ressalva de que isso não geraria custos adicionais para o condomínio, mas sim para o devedor.

Por fim, foi mencionado que, para qualquer decisão ser tomada, o assunto precisaria estar em pauta em uma assembleia formal, e que, caso necessário, uma nova reunião poderia ser convocada para tratar exclusivamente dessas questões.

Durante a reunião, foi discutida a necessidade de implementar medidas de segurança mais rigorosas no condomínio. Os participantes enfatizaram repetidamente a importância de "travar tudo", sugerindo que medidas preventivas fossem adotadas para garantir a segurança dos moradores. Foi mencionado que, após um período de 30 dias, caso as taxas de condomínio não sejam pagas, os devedores são automaticamente negativados pelo banco, sem possibilidade de intervenção por parte da administração do condomínio. Essa negativação ocorre de forma automática, e os responsáveis pela administração não têm controle sobre o processo, que é gerido pelo banco.

Além disso, foi discutido que, após 60 dias de inadimplência, o banco cobra uma tarifa de manutenção do título, e o devedor deve arcar com os custos adicionais para regularizar sua situação. Caso a inadimplência persista por mais de três meses, o título é negativado, e o devedor precisa comparecer ao escritório do banco para quitar a dívida e evitar complicações legais.

A reunião também abordou a questão das despesas do condomínio, que são ajustadas de acordo com o consumo individual de cada unidade. Foi decidido manter o sistema atual de cobrança, que se ajusta às despesas do mês anterior, para equilibrar as contas do condomínio.

Em relação à administração do condomínio, foi discutida a continuidade da atual síndica, Natália, que expressou sua disposição em continuar no cargo, desde que receba apoio adequado do conselho. Ela destacou a necessidade de resolver questões urgentes, como problemas na calha, fiação elétrica e esgoto, que têm causado transtornos aos moradores. Natália também mencionou a importância de reforçar a segurança do condomínio, citando a sugestão da polícia de eliminar o uso de senhas e adotar apenas o sistema de tags para acesso, devido à alta rotatividade de moradores e à facilidade de acesso por pessoas externas.

A segurança foi um ponto de destaque, especialmente após um incidente em que a polícia prendeu um morador e realizou uma vistoria no condomínio. A síndica ressaltou a necessidade de instalar mais câmeras de segurança e considerar a colocação de concertinas nos muros, para evitar invasões e garantir a segurança dos moradores. Ela também alertou sobre o risco de confiar em vizinhos, especialmente durante feriados, quando o condomínio fica mais vazio.

Por fim, foi discutida a questão da fiação elétrica, que tem gerado cheiro de queimado durante os horários de pico. O eletricista já identificou o problema, que está relacionado às calhas que não são vazadas, e medidas serão tomadas para resolver a situação e evitar danos aos aparelhos dos moradores.

Durante a reunião, foi discutido um problema recorrente relacionado a um odor desagradável que, segundo alguns moradores, estaria sendo causado por resíduos levados para a área comum. No entanto, foi esclarecido que tal situação não tem relação com a interdição da área, e que a denúncia foi feita de maneira inadequada.

Em seguida, um dos participantes mencionou a preocupação com o aumento das taxas condominiais, justificando que, embora se tente minimizar os custos, algumas manutenções são inevitáveis. Um dos pontos críticos abordados foi a questão das infiltrações nas garagens, que afetam três delas. Diversos profissionais já foram consultados, sugerindo soluções como a aplicação de manta asfáltica ou a utilização de argamassas específicas para proteção. Contudo, a instalação de uma cobertura foi descartada devido ao alto custo, e a sugestão de colocar piso foi debatida, mas enfrentou resistência dos moradores do primeiro andar, que temem o escurecimento do ambiente.

A discussão prosseguiu com a necessidade de manutenção periódica, embora a cobertura tenha sido considerada inviável financeiramente. Foi mencionado que, em gestões anteriores, já foram realizadas tentativas de impermeabilização, mas os problemas persistem, resultando em manchas nos veículos estacionados.

A pauta então se voltou para a segurança do condomínio, com a moradora Natália sendo mencionada como responsável por algumas iniciativas. Foi discutido se ela deveria continuar com suas ações, e ficou claro que, em questões de segurança, o síndico tem a prerrogativa de tomar decisões. A troca frequente de senhas de segurança foi considerada ineficaz, e a necessidade de um sistema mais robusto foi destacada.

A reunião também abordou a necessidade de apoio à Natália, com a sugestão de que mais moradores se envolvessem no conselho para auxiliá-la. Foi enfatizado que, mesmo aqueles que não fazem parte do conselho, qualquer ajuda é bem-vinda. A importância de uma fiscalização consultiva foi ressaltada, com a necessidade de verificar as contas e garantir a transparência financeira do condomínio.

Por fim, a questão da remuneração de Natália foi levantada, com a decisão de reajustá-la, destacando que o síndico não é um empregado do condomínio, mas sim um colaborador que pode ser substituído por qualquer morador disposto a assumir a responsabilidade. Houve um apelo para que os moradores participassem mais das reuniões, evitando críticas infundadas em grupos de mensagens sem antes se informarem sobre o que foi discutido.

A reunião foi encerrada com a confirmação de que a próxima assembleia ocorrerá na semana seguinte, onde novas deliberações serão tomadas.