

Ata de Reunião Nº 5/2013		Página 1 de 7
5ª Reunião da Administração		Data: 16/04/2013

Local	Data	Hora Início	Hora Fim
Salão de Festas	15/04/2013	20h25m	21h30m

Participantes - Lista de Presença		
Nome	Cargo	Endereço Eletrônico
Daniel Bomfim	Síndico	bomfindaniel@gmail.com
Karla Prado	Fiscal de Contratos	karlaaraujo2005@hotmail.com
Silvio Carvalho	Condômino	silviocarvalho.carioca@hotmail.com
Cleiton Lacerda	Condômino	cleiton@connectadf.com.br
José Neto Cavalcante	Condômino	netocavalcante1059@gmail.com
Anderson dos S. Correa	Condômino	homecaresaudealdg@gmail.com
Felipe Santiago	Conselheiro	sanffelip@hotmail.com
Patrícia Souza	Condômino	patriciasouza.ambiental@gmail.com
Wanderley Aires	Condômino	wanderleyaires@gmail.com
Josemilton Osório	Subsídico Bloco U	josemilton13@gmail.com
Edmilson de Jesus Gomes	Subsídico Bloco G	edhygomes2008@tst.jus.br
Pollyanna	Condômino	polly.sistemas@gmail.com
Yone	Condômino	maryyoony_@hotmail.com
Edvando	Condômino	lelis.representacoes@hotmail.com

Ata de Reunião Nº 5/2013		Página 2 de 7
5ª Reunião da Administração		Data: 16/04/2013

Juliana Escorcio	Advogada	juescorcio@gmail.com
------------------	----------	----------------------

Pautas
Atualizar informações sobre a rescisão com a Dinâmica

Ata
<p>Identificação da Ata: REG-AR_AD5_2013 (Administração)</p> <p>✓ Pauta: Atualizar informações sobre a rescisão com a Dinâmica</p> <p>A Sra. Juliana iniciou a reunião fazendo um breve resumo dos fatos ocorridos. Explicou sobre a situação em que a empresa Dinâmica foi contratada, e que ao síndico foi entregue a proposta técnica de gestão da empresa que consta a criação de uma conta, denominada conta pool. Esclareceu aos presentes que a conta pool é uma conta de altíssimo risco, pois é uma conta corrente da própria administradora, e que através dessa conta é feita a gestão financeira de vários outros condomínios que também sejam clientes da administradora, mas que apesar do risco, este tipo de conta corrente é bastante utilizada no mercado, em razão de as taxas bancárias e as despesas administrativas serem menores. Citou que, síndico e conselho fiscal deveriam ter ficado atentos, acompanhando pelo menos semanalmente os relatórios financeiros para controlar o montante correspondente ao condomínio. A Sra. Juliana disse que ao longo do tempo a empresa veio cometendo alguns erros na sua administração, a qual o síndico enviou alguns emails apontando tais erros, até a administração do condomínio decidir por romper com a Dinâmica. Disse ainda que o síndico enviou a Dinâmica, talvez por não conhecimento ou mau assessoramento, uma rescisão contratual sem justa causa, e que, apenas posteriormente, a Dinâmica foi notificada pelas irregularidades percebidas. Após o envio da rescisão, o síndico abriu uma conta para o condomínio e solicitou que a Dinâmica entregasse todos os documentos pertencentes ao condomínio, bem como transferisse todo o dinheiro para a conta própria do condomínio, porém a Dinâmica não os fizeram. Citou, que a Dinâmica cobrou uma multa no valor</p>



Ata de Reunião Nº 5/2013		Página 3 de 7
5ª Reunião da Administração		Data: 16/04/2013

aproximado de 140 mil reais, devido à rescisão do contrato. Informou ainda, que foi realizada uma reunião com as partes para a tentativa de uma rescisão amigável, assim a Sra. Juliana elaborou um termo de distrato do contrato de prestação de serviços, aonde ambas as partes renunciariam a multa, a Dinâmica devolveria os documentos pertencentes ao condomínio e que estaria obrigada a pagar qualquer prejuízo que o condomínio pudesse vir a ter, oriundo da má prestação de serviço da empresa, em contra partida o condomínio retiraria a queixa feita contra a empresa por apropriação indébita. O termo de distrato foi enviado ao advogado da empresa, que retornou o termo com várias ponderações;

O Sr. Daniel informou que foi realizada uma reunião com a administração do condomínio para análise do termo de distrato enviado pela Dinâmica e que foram encontradas diversas irregularidades. Assim a administração decidiu que o termo de distrato apresentado pela empresa não seria aceito e que o condomínio entraria judicialmente contra a empresa;

A Sra. Juliana disse que após o Sr. Daniel comunicá-la de que não iriam fazer um acordo, entrou em contato com o advogado da Dinâmica, que propôs uma reunião, onde estariam presentes o contador da empresa e o auditor fiscal do condomínio para avaliar ponto a ponto todos os itens. Disse que comunicou o Sr. Daniel da reunião e que depois foi informada de que o condomínio não participaria mais da reunião;

O Sr. Daniel disse que informou a todos os membros da administração sobre a reunião com a Dinâmica e que a maior parte dos membros não concordou com tal reunião e por isso cancelou a mesma;

A Sra. Juliana disse que recebeu do Sr. Daniel um balancete com emissão no dia 16-03-2013, último balancete a qual o condomínio teve acesso, e que o saldo seria em torno de R\$ 50 mil reais;

A Sra. Pollyanna mencionou que havia sido realizado um levantamento sobre os balancetes e que haveria em caixa em torno de R\$ 30 mil reais;

A Sra. Juliana explicou que a ação a ser ajuizada seria uma ação de rescisão contratual, cumulada com prestação de contas e reparação de danos com pedido de liminar. O pedido de liminar seria para liberação dos documentos e valores, os documentos seriam liberados, porém devido o último balancete que o condomínio possui não estar atualizada e que os valores estão em uma conta pool, dificilmente o juiz concederá a liminar sem uma prévia apuração para bloquear e devolver o dinheiro, uma vez que ocorreram despesas e receitas posteriores;

O Sr. Santiago mencionou sobre o início do condomínio, em que houve uma parceria da Direcional e da Dinâmica, para que o condomínio fosse entregue com a Dinâmica como administradora. Disse ainda que havia solicitado a Dinâmica um relatório de prestação de contas e que além de não ser atendido

Ata de Reunião Nº 5/2013		Página 4 de 7
5ª Reunião da Administração		Data: 16/04/2013

foi destrutado pela empresa;

A Sra. Pollyanna mencionou ter entrado em contato com alguns amigos contadores, que lhe informaram haver um método para diferenciação da conta, através de chamadas francesinhas, e que segundo eles deveriam estar especificadas no livro caixa;

A Sra. Juliana informou que a ação é complexa e que o dinheiro pode demorar consideravelmente para ser disponibilizado ao condomínio. Assim o condomínio teria uma caderneta de poupança "forçada", visto que o juiz poderá pedir auditoria, demorando ainda mais o processo. Ressaltou ainda, que para o apontamento de erros e irregularidades cometidos pela Dinâmica faz-se necessário um laudo contábil, lembrando que há o momento de resposta da outra parte e que o condomínio deve estar muito bem respaldado;

A Sra. Pollyanna sugeriu o envio de um documento extrajudicial a Dinâmica com pena de denunciá-la ao CRC e ao CRA;

A Sra. Juliana advertiu que o condomínio deve estar muito bem respaldado, pois caso a empresa esteja com tudo em dias, o condomínio terá um problema maior. Informou que o condomínio tem um boletim de ocorrência de apropriação indébita, porém ainda não sabe a importância real e que no contrato assinado com a empresa não há menção sobre a conta pool, apenas na proposta técnica;

A Sra. Pollyanna mencionou haver responsabilidade civil do síndico por não consultar o conselho fiscal;

O Sr. Santiago comentou que o contrato de prestação de serviço da Dinâmica equiparava-se a um contrato de adesão, e que desde o início esta comprovada a parceria das empresas Direcional e Dinâmica, em razão de que o condomínio foi entregue com atraso e devido a situação em que se encontravam os proprietários, muitos pagando aluguel, foi aceito a contratação da Dinâmica por falta de opção, comprovando a má fé das empresas;

A Sra. Juliana informou aos presentes que devem avaliar os pros e contras ao ajuizamento de uma ação;

O Sr. Cleiton perguntou a Sra. Juliana se seria viável fazer um acordo com a Dinâmica e posteriormente entrar com uma ação judicial contra a Direcional;

A Sra. Juliana explicou que a multa pode ser cobrada devido a rescisão contratual ter sido feita sem apontamento da justa causa, em contra partida se o condomínio comprova o descumprimento contratual por parte da empresa, poderá receber valores de dano moral, material e multa, entretanto até que fosse decidido a questão o dinheiro ficaria preso e não se pode precisar quanto tempo demoraria;

A Sra. Karla afirmou que em um acordo ambas as partes perdem e questionou a Sra. Juliana o que o



Ata de Reunião Nº 5/2013		Página 5 de 7
5ª Reunião da Administração		Data: 16/04/2013

condomínio perderia fazendo um acordo com a Dinâmica;

A Sra. Juliana respondeu que perderia a multa, caso favorável ao condomínio. Disse que a Dinâmica dispôs um contador para analisar ponto a ponto todas as questões porque a empresa esta com problemas em licitações;

A Sra. Pollyanna informou que a maior preocupação não é o dinheiro, mas com os danos que a Dinâmica poderá causar, como uma possível sonegação fiscal e danos morais;

O Sr. Santiago informou existir todo um histórico que comprova a má-fé e danos;

A Sra. Juliana disse que em relação aos tributos a Dinâmica tem que comprovar o recolhimento e pagamento;

A Sra. Pollyanna citou que há no livro caixa há especificação de tributo referente ao pagamento de uma nota fiscal, porém não há essa nota;

A Sra. Juliana reafirmou a necessidade do parecer contábil;

O Sr. Edmilson indicou tomar uma decisão, acordo ou ação judicial, apenas após a auditoria contábil;

O Sr. Cleiton concordou com a proposta do Sr. Edmilson;

A Sra. Pollyanna disse que no período em que era suplente do conselho, analisou os livros de prestação de contas, destacando os erros encontrados com post-it e que após certo período verificou que os livros continuaram da mesma forma;

A Sra. Juliana avisou a Sra. Pollyanna que a forma como foi feita a notificação dos erros encontrados foi errada, pois a notificação deveria ser documentada;

Neste momento, por motivos pessoais e imperiosos a Sra. Juliana precisou ir embora e o Sr. Daniel a acompanhou;

A Sra. Karla perguntou aos presentes o que seria feito;

O Sr. Santiago disse que o mais viável seria um acordo para que o condomínio não corresse o risco de pagar a multa;

A Sra. Pollyanna afirmou que se comprovada a culpabilidade deve se entrar com uma ação;

O Sr. Santiago disse ser muito incerto o judiciário;

O Sr. Silvio questionou se a questão não deveria ser levada a assembléia;

A Sra. Karla informou que a Dinâmica não queria passar o CNPJ para o condomínio, comprovando a má-fé;

A Sra. Pollyanna propôs fazerem um pedido extrajudicial e denunciar a empresa ao CRC e ao CRA;

O Sr. Wanderley sugeriu tentar a anulação do contrato;

A Sra. Pollyanna mencionou que na assembléia com pauta para a decisão da saída da Dinâmica, havia

Ata de Reunião Nº 5/2013		Página 6 de 7
5ª Reunião da Administração		Data: 16/04/2013

se manifestado e pedido parcimônia e responsabilidade na rescisão do contrato;

O Sr. Edvando comentou que no momento uma ação judicial não seria a melhor opção para o condomínio, que deveriam tentar um acordo em que a Dinâmica pagasse o que lhe é dever e devolveria o dinheiro e documentos do condomínio. Salientou que caso ocorra uma ação judicial ira travar o condomínio;

A Sra. Pollyanna expressou não concordar com um acordo, pois, na assembléia para prestação de contas, não foi possível os esclarecimentos da gestão dos meses anteriores, devido muitas das respostas estarem em poder da Dinâmica e caso seja feito um acordo continuaram sem as devidas explicações. Afirmou, ser a Dinâmica a responsável contábil já que pagava os tributos e que há emails do Sr. Haliton notificando a Dinâmica para pagar os devidos impostos;

O Sr. Cleiton disse que após o levantamento fiscal saberão o que realmente não foi pago;

O Sr. Wanderley recomendou realizarem uma auditoria e após o parecer contábil tentar celebrar um acordo, que deve ser verificado pelo auditor;

A Sra. Karla informou que foram selecionadas 03 empresas para a auditoria contábil através do site do Conselho Regional de Contabilidade e que não houve indicação pessoal. Disse que o auditor informou que vão analisar receita por receita, para verificar se os valores apresentados pela Dinâmica estão corretos, além de examinar todas as despesas e inadimplentes e que após a conclusão dos trabalhos será emitido um parecer técnico e provavelmente a Dinâmica será citada para possíveis esclarecimentos;

A Sra. Yone mencionou que após a auditoria o condomínio terá todas as ferramentas necessárias para tomar uma decisão;

Foi decidido entre os presentes que será realizada uma auditoria contábil e somente após a auditoria será decidido entre um acordo ou ação judicial.

Ações de Acompanhamento		
O quê?	Quem?	Quando?
Contratar auditoria contábil	Síndico	Imediato

