

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA REALIZADA NO DIA 19 DE MAIO DE 2013.

Regularmente convocada pela Síndica do CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA, a Sra. VERA LUCIA HABITZREUTER, para realizar-se no dia 19 de maio de 2013, às 09:00 horas em primeira convocação, nas dependências da Administração do CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA, a Assembleia Geral Extraordinária bndo Condomínio teve início às 09:30 horas, em segunda convocação, com a presença dos condôminos - lista anexa a presente ata – ali reunidos para deliberarem a respeito da seguinte pauta:

- 1) Aprovação da implementação do serviço interno de ônibus;**
- 2) Revisão da sistemática de cobrança de água;**
- 3) Aprovação do orçamento e da taxa ordinária para o ano de 2013;**
- 4) Revisão de horário de funcionamento da área comercial;**
- 5) Criação de taxa extraordinária para obras de eletrificação;**
- 6) Obrigação de cadastramento de pessoal doméstico e de obras e proibição da permanência de operários de obra dentro do condomínio fora do horário de trabalho;**
- 7) Comunicações.**

Antes do início da discussão e deliberação dos itens da pauta, a Sra. Síndica do Condomínio pediu a palavra para dar boas-vindas aos presentes e solicitar que algum condômino se apresentasse para presidir os trabalhos da Assembleia. BRUNO RAMOS CRAESMEYER, condômino, apresentou-se voluntariamente para presidir a sessão, tendo sido aceito pela Assembleia, cuja condução dos trabalhos contou ainda com o secretariado de MARIA CRISTINA ABREU M. DE LIMA, condômina e subsíndica da etapa II, cuja indicação também foi aceita pela unanimidade dos presentes. Logo após a leitura da pauta, o condômino Francisco sugeriu que, já tendo passado o período de eleição, em próxima assembleia ou reunião, fossem discutidas novas regras para utilização do voto pelos condôminos, alterando o regime de aceite de procurações e a prática de passagem de voto no momento da assembleia. Logo após essa manifestação foi apresentada sugestão da administração para condução dos debates de cada ponto da pauta, com regras válidas apenas para esta assembleia, com as seguintes etapas: i) exposição por parte da administração sobre o tema e explicitação da proposta administrativa de ação, em no máximo 5 minutos; ii) realização de debates limitado à 3 inscrições para manifestações à favor, e 3 inscrições para manifestações contrárias à proposta administrativa, com cada inscrição limitada a 3 minutos; iii) período para perguntas e respostas objetivando esclarecimentos, se necessário; iv) votação do tema, com base na compilação das alternativas (colocadas pela assembleia e propostas pela administração). No debate sobre essa sugestão foram elaboradas outras duas alternativas: manter a livre manifestação; e haver apenas a limitação de tempo de dois minutos para cada fala, sem restrição do número de inscritos. **Iniciada a votação a proposta administrativa obteve 42 votos, a proposta da livre manifestação obteve 20 votos, e a proposta de limitação de dois minutos de fala com inscrições livres obteve cinco votos.** Tendo sido isso definido, passou-se então ao primeiro ponto de pauta a respeito do serviço interno de ônibus. As características da proposta foram apresentadas pelo subsíndico geral Marco Aurélio e são as seguintes: contratação pelo condomínio Solar

da Serra da empresa GUIGAS Transporte e Turismo Ltda. para realização regular de 10 viagens diárias de segunda à sábado (4 de manhã, 2 no almoço, 4 à tardinha), representando 15 mil km por mês, no trajeto definido entre a QI 27 do Lago Sul e o clube do condomínio, em ônibus que será equipado com câmera filmadora. Os gastos com combustível, motorista, manutenção e substituição do veículo, em caso de defeito, são de responsabilidade da empresa. Para a unidade condominial (usuária ou não do sistema) haverá um incremento na taxa ordinária no valor fixo de 23 reais, a ser cobrado apenas após a implementação do serviço. Haverá cadastramento dos usuários, que poderão ser moradores ou funcionários da unidade condominial, com atualização mensal, a ser feito pela administração. O acesso ao transporte será mediante apresentação de carteirinha. Vários assuntos foram debatidos antes da votação, especialmente quanto aos efeitos na segurança com maior controle sobre o acesso de pessoas estranhas ao condomínio; as expectativas diferenciadas sobre o Solar da Serra se tornar um condomínio fechado ou um bairro aberto da cidade; a legalidade do serviço feito com base na experiência de outros condomínios, e a solicitação de mudança na linha hoje existente para o DFtrans. Cumprido o rito de apresentação e debates e colocada em votação a proposta administrativa para o primeiro item de pauta, **a contratação do serviço de ônibus interno para pessoas cadastradas foi aprovado com 64 votos à favor e 37 votos contra.** O segundo ponto de pauta abordou a revisão da sistemática de cobrança de água. A proposta administrativa foi de introduzir nova regra com as seguintes características: faixa livre de cobrança para o consumo de água até o volume de 10 mil litros/mês, e demais faixas a serem cobradas de forma diferenciada, que são: entre 10.001 a 30 mil litros/mês no valor de 2,20 reais para cada mil litros; de 30.001 a cinquenta mil litros/mês no valor de 3,60 reais para cada mil litros; para consumos acima de 50.001 litros/mês no valor de 5,00 reais para cada mil litros. Os questionamentos e esclarecimentos foram em torno da diferenciação entre a cobrança pela manutenção do sistema (já constante na taxa ordinária em valor fixo) e a cobrança pelo consumo; em torno da legalidade judicial da cobrança pelo consumo; em torno da pertinência de haver faixas de consumo com preços distintos; da qualidade da água e dos horários de fornecimento; e a respeito do problema do ar que entra nos canos nos intervalos de fornecimento e que faz os hidrômetros girarem contabilizando o consumo equivocado de água, quando o que entra é uma mistura de água com ar. Após cumprido o rito de esclarecimentos e debates foram votadas duas propostas: a administrativa e a sugerida pelo Sr. Aparecido, que consistiu em de 60 mil litros livre de cobrança e consumos maiores disso cobrados no valor de 3,60 para cada mil litros excedente. **foi aprovada a proposta administrativa de revisão da sistemática de cobrança de água por 66 votos, tendo recebido 20 votos a proposta alternativa do Sr. Aparecido.** Sobre o problema do ar nos canos a administração se comprometeu a realizar um desconto padrão em todas as contas. Esse desconto será calculado mensalmente com base na média do volume de ar que passa nos hidrômetros. O cálculo será feito a partir da medição do volume total consumido nas unidades condominiais no mês, subtraído do volume da extração líquida mensal do total dos poços no mês, resultando no percentual de ar a ser descontado no volume de água contabilizado. **Sobre a cobrança de água foi também discutida e votada pela assembleia a proposta de desmembramento dos boletos de cobrança com o resultado de 20 votos a favor e 65 contra o desmembramento.** Foram iniciados os debates sobre o terceiro ponto de pauta a respeito da proposta da administração de

majorar a taxa ordinária para o valor de R\$ 327,88 (trezentos e vinte e sete reais e oitenta e oito centavos), já incluído o serviço de transporte. A justificativa foi que esse é o valor necessário para cobrir as despesas mensais que são em torno de 195 mil reais mensais, considerando o número de 650 adimplentes. Houve questionamentos a respeito da magnitude do reajuste; da não apresentação de estudos sobre alternativas possíveis à majoração da taxa ordinária, tais como: efeitos da diminuição do percentual de inadimplência, da modificação das regras vigentes para a cobrança, e da redução de custos operacionais fixos em busca de economias do gasto mensal. A síndica apresentou planilha de previsão de receitas mensais e de gastos mensais e argumentou que não encontrou ponto possível de corte. Explicou ainda que na nova sistemática de classificação os recursos de acordos estão sendo contabilizados como receita extraordinária e destinados a formar um fundo para suavizar as taxas extras para investimentos. O ponto de pauta seguinte – estabelecimento de taxa extra para eletrificação total do Solar da Serra – foi então iniciado e a assembleia achou por bem tratá-lo antes da votação sobre a majoração de taxa condominial ordinária. Iniciado o assunto sobre o quarto ponto de pauta a síndica Vera esclareceu que embora tivesse entrado em contato com oito empresas, até aquele momento apenas a empresa Contato Ltda. havia apresentado orçamento no valor de R\$ 480.400,00 (quatrocentos e oitenta mil e quatrocentos reais) para eletrificação total do condomínio. Considerando esse orçamento e o saldo extraordinário de R\$ 328.000,00 (trezentos e vinte e oito mil reais) já acumulado, seria necessária a arrecadação de R\$ 152.400,00 (cento e cinquenta e dois mil e quatrocentos reais). **Colocado em votação foi aprovado por unanimidade o investimento de eletrificação total do condomínio a ser realizado no valor máximo apresentado no orçamento da empresa Contato Ltda. Logo em seguida passou-se a votação das formas possíveis de parcelamento dessa taxa extraordinária com o seguinte resultado: à vista no valor de 234,46 reais recebeu nenhum voto; em duas parcelas de 117,23 recebeu 68 votos; e em quatro parcelas de 58,62 reais recebeu 14 votos.** Em seguida voltou-se ao ponto sobre majoração da taxa ordinária. Alguns condôminos reclamaram da falta de apresentação de um planejamento por parte da administração, e solicitaram adiamento deste ponto de pauta. Houve a solicitação de que as propostas que a administração venha a apresentar nas assembleias seguintes tenham alternativas a serem escolhidas pela votação, e que não sejam só a aprovação ou reprovação do que a administração já escolheu. Outra condômina solicitou a explicitação do planejamento da administração para que haja participação e clareza na priorização de investimentos. Houve ainda pedido para que houvesse mais detalhamento em relação às despesas mensais, e mais informação publicizada. **Após cumprir o rito combinado passou-se à votação tendo sido aprovada a majoração da taxa ordinária para o valor de R\$ 327,88 (trezentos e vinte e sete reais e oitenta e oito centavos) mensais, a ser iniciada partir do mês seguinte à finalização da cobrança da taxa extraordinária para eletrificação, pela votação de 48 votos à favor e 42 contra.** Em seguida passou-se ao ponto de pauta seguinte sobre a revisão do horário de funcionamento da área comercial. Após os debates e sob o compromisso de respeito ao limite de barulho definido na legislação de 55 decibéis em qualquer dia da semana a partir das 22 horas, e da compra de um decibelímetro para realização da fiscalização administrativa desse compromisso, **foi aprovado a extensão do horário permitido para funcionamento de bares e restaurantes para até às 02:00 horas da madrugada nas sextas, sábados e**

véspera de feriados, por 49 votos favoráveis a 19 votos contrários. O ponto seguinte da pauta – último previsto para votação no dia – foi dividido em duas partes. Sem muita necessidade de debates, **a assembleia aprovou por aclamação a obrigatoriedade do cadastramento junto à administração do pessoal de obras e de serviços domésticos que atuam nas unidades condominiais no Solar da Serra.** Dado o adiantado da hora e a polêmica em relação ao ponto seguinte, foi votada a proposta de se deixar para outra assembleia a votação sobre a medida de proibição da permanência de operários de obra dentro do condomínio fora do horário de trabalho. **Foi vencedora a proposta de continuidade da deliberação por 47 votos a favor, contra 26 votos pelo adiamento do assunto.** A síndica Vera explicou que há um número crescente de trabalhadores residentes, que esse fato pode ter relação com o aumento do registro de ocorrências de furtos. Os pontos do debate foram o conflito entre os direitos de propriedade e o interesse coletivo. Os argumentos contra foram a intolerância e o preconceito, e o encarecimento do investimento necessário em mão de obra, penalizando os que estão construindo. Os argumentos a favor foram a defesa da medida como forma de aumentar a sensação de segurança no Solar da Serra. **Colocado em votação foi aprovada a proibição de permanência de operários de obra dentro do condomínio fora do horário de trabalho por 57 votos a favor e 15 contrários à proibição.** Foi definido também que quem já iniciou a obra pode continuar hospedando mão de obra já cadastrada, valendo a regra aprovada para os novos casos. Tendo em vista o adiantado da hora decidiu-se pelo adiamento do último ponto de pauta relativo à comunicação da administração sobre algumas ações que está realizando. Foi sugerido que este ponto conste na abertura da próxima assembleia. Assim, nada mais restando a deliberar, deu-se por encerrada a Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Solar da Serra, admitindo-se como boa, firme e valiosa a presente ata para todos os fins legais. Sede do Condomínio, 19 de maio de 2013.