

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ENCOSTA DO SOL PRIME
AV. PROTÁSIO ALVES, 12.253 - PORTO ALEGRE/RS - CEP: 91260-000
CNPJ 21.589.869/0001-93

Aos **trinta dias do mês de agosto do ano de dois mil e dezoito**, em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária no salão de festas do **Condomínio Residencial Encosta do Sol Prime**, sito à Av. Protásio Alves, 12.253 - Porto Alegre/RS, CEP: 91260-000, os moradores que registraram suas presenças na página 31 do livro atas. Presidiu a assembleia o Sr. Wagner Lovati P. Dias (casa 58) e secretariou-a a Sra. Carmen Dresch, representante da administradora Guarida Imóveis. O representante do Conselho Fiscal, Sr. Pablo Ruas (casa 36), apresentou aos presentes um slide com o resumo da gestão, sendo os saldos: conta principal R\$ 1.172,40; conta fundo de reserva R\$ 16.810,76; conta salão de festas R\$ 2.061,84; saldo geral R\$ 20.045,00, saldo final inadimplência R\$ 27.248,08; saldo final acordos R\$ 6.554,85; saldo a receber R\$ 33.802,93. Saldo Geral + a receber R\$ 53.847,93. O condômino Sr. Diogenes Skopinski (casa 29) questionou sobre a inadimplência da gestão anterior a esta. O Sr. Pablo não possuía os valores exatos, repassou a estimativa e lembrou que, quando a atual gestão assumiu o condomínio, o saldo final era de R\$ 15.217,00 e não haviam contas a pagar, a inadimplência era de 13% em torno de R\$ 18.000,00. A principal inadimplência é da casa 42, que está com processo tramitando na justiça. Com a palavra, o condômino Sr. Wagner Lovati (casa 58), questionou o motivo da aquisição de equipamentos que julga não serem necessários, como por exemplo: o relógio da piscina que custou R\$ 500,00 e por que a compra destes e demais materiais foram adquiridos sem consulta aos condôminos e, por este motivo, o Sr. Wagner não aprovou as contas. O atual síndico, Sr. Leandro, informou que todas as compras foram realizadas com a anuência do conselho. A representante da administradora foi questionada sobre do que se trata o seguro descrito nos DOCs e explicou a todos que este seguro é o obrigatório, as áreas comuns. O Conselheiro Sr. Pablo Ruas, esclareceu que em anos anteriores o valor estava incluso na taxa condominial, porém, em virtude da inadimplência estar com valores altos e para não prejudicar o saldo do condomínio, o valor foi cobrado a parte. O condômino Sr. Josué Dombrowski (casa 28), questionou se houve a renovação automática dos contratos ou passou pelo conselho para análise. O síndico Sr. Leandro de Conto (casa 59), lembrou que o Sr. Josué, como subsíndico, deveria ter participado das reuniões do conselho, as quais foi sempre convidado, porém, com ausência em quase todas e, se participasse, saberia que o conselho aprovou todas as renovações. Esclareceu que a empresa que presta serviços de limpeza da qual é proprietário, não tem contrato vitalício com o condomínio e que, se não for do agrado da nova administração, pode sair a qualquer tempo com o cumprimento do aviso prévio de 30 dias. O representante do conselho, Sr. Pablo Ruas (casa 36), informou que as compras apresentadas estão de acordo com as notas fiscais e não existem valores indevidos. Durante a administração, houve o alinhamento entre o conselho, que trabalhou em conjunto e aprova as contas do período. Após alguns debates, o presidente da mesa, Sr. Wagner Lovato P. Dias (casa 58), abriu a votação que foi realizada com a contagem das frações ideais através de planilha formulada pela administração do condomínio e aprovada pela assembleia. As contas foram aprovadas por 51,1% das frações ideais, sendo as casas que aprovam: 11, 59, 60, 31, 09, 36, 27, 57, 43, 06, 15, 39, 54, 53, 35, 44, 48, 32, 30. As casas que não aprovaram as contas: 2, 3, 11, 14, 19, 28, 29, 33, 32, 35, 45, 47, 52, 58, 61. Antes da deliberação final, houve uma primeira deliberação com a aprovação das contas por uma diferença muito pequena, o condômino Sr. Diogenes Skopinski (casa 29), dirigiu-se a sua casa para buscar uma procuração impressa, a qual havia apresentado via celular no início da assembleia, porém, não aceita, isto que as procurações deve ficar anexadas ao livro atas. A resultado da votação, foram as contas não aprovadas, porém, chegaram dois condôminos atrasados Fernando (Casa 48) e Henri (casa 30) e assim a votação foi reaberta. Após a recontagem das frações, as contas foram aprovadas. **2. Apresentação da rotina de cobrança (salão, água, luz e DOCs):** O Sr. Pablo, apresentou as datas das leituras de todos os hidrômetros do condomínio, que devem ocorrer entre os dias 15 e 17 de cada mês, apresentou também a

rotina de cobrança da água. Ressaltou que o período de cobrança do salão de festas é do dia 16 ao dia 15, esclareceu como emitir os relatórios de uso no TowSq. Finalizando, lembrou que o novo síndico deve enviar todas as despesas a serem lançadas nos DOCs até o dia 20 de cada mês, para a administradora, que após a realização dos lançamentos envia ao condomínio o resumo de DOCs para a aprovação final. **3. Previsão Orçamentária:** O conselheiro Sr. Pablo, lembrou a todos que, em 2015, foi definido que a água e a CEEE seriam rateados por fração ideal e separadas as rubricas limpeza, portaria, fundo de reserva equivalente a 5% da cota, CEEE e DMAE são valores variáveis. A proposta da atual administração é manter como está e o teto de despesas ser o de R\$ 31.464,04. Lembrando que, no mês de dissídio da portaria e limpeza, haverá o reajuste e repasse a cota. Após alguns debates, a unanimidade dos presentes aprovou a proposta. **4. Eleição de síndico, subsíndico e membros do conselho:** Foram apresentados 06 orçamentos de empresas de síndico profissional, os valores variam de R\$ 1.200,00 R\$ 4.148,00. Após, foi questionado se entre os presentes haviam candidatos a síndico, o Sr. Josué Francisco Dombrowski (casa 28) se candidatou, apresentando sua proposta com comparativo das despesas de hoje e as que pretende implementar no condomínio, reduzindo os custos em torno de R\$ 4.000,00/mês. O condômino Sr. Joni Marques (casa 57), questionou o candidato sobre como estaria presente no condomínio como síndico, se como subsíndico no primeiro trimestre não compareceu a nenhuma reunião do conselho e esteve totalmente ausente. O Sr. Josué, respondeu esclarecendo que, por questões pessoais, não pode estar presente, seu planejamento é fazer plantões aos sábados, para atender os condôminos e que mesmo não estando presente nas reuniões, acompanhou através do site da administradora as despesas e as receitas, implantou as atas nas reuniões do conselho, inclusive, identificou o pagamento indevido de DIRF e RAIS. O conselheiro Sr. Pablo esclareceu que os valores de DIRF e RAIS, foram identificados por ele e, quando o Sr. Josué falou a respeito da despesa, a administração já havia solicitado a devolução dos valores à administradora. O Sr. Pablo questionou como o candidato lidará com os conflitos entre vizinhos. O candidato Sr. Josué, ressaltou que trabalha com gestão e que trará todos os assuntos para a assembleia deliberar. Lembrou que houve em torno de R\$ 38.000,00 de gastos com reembolso, sem deliberação em assembleia, demonstrando que na gestão anterior não havia comunicação, faltou realizar mais assembleias. Após alguns questionamentos, posto em votação por fração ideal, o Sr. Josué, inscrito no CPF nº 011.083.860-24, foi eleito como **Síndico**, com 64,5% dos votos pelo período de um ano. Permanecerão as atuais isenções ao cargo de síndico. Não houve candidatos ao cargo de **Subsíndico**. Ficou deliberado que, na ausência do síndico, o conselheiro Sr. Wagner o substituirá, devendo ser informado aos conselheiros e a administradora previamente. Para o **Conselho Fiscal** foram eleitos: Wagner Lovati P. Dias (casa 58), Sr. Sandro Pinto (casa 19) e Sr. Diógenes Skopinski (casa 29). Como suplentes foram eleitos: Sra. Rubiane Adams (casa 27) e Sr. Ivan Correa (casa 31). Todos pelo período de um ano. A convenção do condomínio prevê 6 membros, por falta de candidatos, foram eleitos cinco. **5. Deliberar a data da assembleia da nova gestão:** Posto em votação, a maioria dos presentes deliberou por realizar a próxima assembleia em 31/10/18. O síndico eleito encaminhará à administradora a convocação para que possa ser expedida a todos. Nada mais havendo à ser tratado, o presidente deu por encerrada a presente reunião. **Encerramento dos trabalhos:** 22h45min.

Wagner Lovati P. Dias
Presidente

Carmen Dresch
Secretária