



## INOVE ADMINISTRADORA

\* Administração de Condomínios e Imóveis \* Síndico Profissional \* Advocacia Patrimonial

### CONDOMÍNIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LAGOONVILLE

#### ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 15/03/2020

Aos quinze dias do mês de março de dois mil e vinte reuniram-se em Assembléia Geral Ordinária os proprietários do **Condomínio Horizontal Residencial LagoonVille**, situado na Rua Geraldo Peixoto Filho, nº 723, Vila Aprazível, Visconde do Rio Branco/MG, em segunda e última chamada às 15 (quinze) horas, atendendo a convocação anexada na página anterior. Compareceram a esta Assembléia, ou foram representados por instrumento de procuração, os condôminos assinantes da lista de presença, em livro próprio, os quais, em segunda convocação, deram início aos trabalhos. Como pauta, constaram os seguintes assuntos: 1) Prestação de contas – exercício 2019-2020; Previsão orçamentária - 2021-2022; 3) Posicionamento sobre a análise da documentação recebida pela antiga gestora e definição das providências a serem tomadas; 4) Estabelecimento de teto máximo para utilização do Fundo de reserva; 5) Aprovação de taxa extra para instalação de ar condicionado no salão de festas e mobiliário para o salão da academia ou aprovação do fundo de reserva para referidas medidas 6) Deliberação sobre investimento em energia fotovoltaica; 7) Informações sobre a padronização da nova forma de reserva para uso das áreas comuns, através do novo site do condomínio. Inicialmente, o síndico informou que a assembléia deveria eleger um presidente, para presidir os trabalhos do dia. Aberta a candidatura para a função, não houve nenhum condômino interessado. Assim, a reunião foi presidida pelo Sr. Guilherme Dutra Ferraz, representante da empresa Inove Administradora de Condomínios e secretariada por Paula Miguel Monteiro, advogada da empresa Inove Administradora de Condomínios, sem nenhuma objeção por parte dos presentes. Executadas as formalidades legais iniciais, com a leitura do Edital de Convocação, iniciou-se a reunião com a deliberação sobre o item 1 do Edital – Prestação de contas – exercício 2019-2020. O síndico iniciou explicando que todas as receitas e despesas estão devidamente demonstradas nos balancetes mensais, os quais se encontravam à disposição para visualização de todos no local e que também são lançados no site do condomínio. Explicou também, que logo que assumiu a função de síndico, em março de 2019, realizou algumas medidas que considerou necessárias para o condomínio, entre elas a troca da administradora, o que, de imediato, gerou uma economia inicial mensal de R\$ 1.000,00 (um mil reais) para o Condomínio. Outra medida tomada foi o cancelamento da conta bancária na Caixa Econômica Federal, já que, como o condomínio possuía uma conta no Sicoob, aquela estava apenas gerando despesas desnecessárias. Explicou que ao iniciar sua gestão, concentrou na instituição bancária SICOOB COOPEMATA, as contas corrente e poupanças de titularidade do condomínio, pois tal instituição possui tarifas e pacotes de serviços bem mais baixos que a Caixa. Assim sendo, o Fundo de Reserva que estava na Caixa foi integralmente transferido para o SICOOB. Informou que o condomínio hoje possui uma conta corrente, para recebimento de boletos e pagamentos das despesas ordinárias e mais três contas poupanças, sendo uma delas destinada ao depósito do fundo de reserva, outra para depósito de valores pagos por inadimplentes e outra para depósito dos valores advindos das cessões de uso (aluguéis) das áreas comuns, todas elas com destinação específica. Após, informou que o condomínio possui os seguintes saldos na presente data: Conta corrente: R\$15.795,71 (Quinze mil, setecentos e noventa e cinco reais e setenta e um centavos), Fundo de Reserva: R\$170.235,78 (Cento e setenta mil, duzentos e trinta e cinco reais e setenta e oito centavos), Poupança de Recebimento de Inadimplentes: R\$20.247,71 (Vinte mil duzentos e quarenta e sete reais e setenta e um centavos), Poupança relativa às Áreas Comuns: R\$15.481,11 (Quinze mil, quatrocentos e oitenta e um reais e onze centavos). Explicou ainda que o fluxo de caixa ainda não está o ideal (em virtude da alta taxa de inadimplência) verificando-se mensalmente um déficit de aproximadamente R\$ 3.000,00 (três mil reais) nas despesas ordinárias do condomínio em relação à arrecadação por meio do pagamento dos boletos da taxa condominial. No entanto, esclareceu que as contas do condomínio estão todas em dia devido ao fato de, nessa gestão, ter sido estabelecida uma constante política de combate a inadimplência por meio da judicialização dos valores não pagos. Que no último ano o Condomínio recebeu cerca de R\$82.356,00 (Oitenta e dois mil, trezentos e cinquenta e seis reais) provenientes de acordos e ações judiciais dos inadimplentes. Explicou

Av. São João Batista, nº 355 / 101 - Centro - Visconde do Rio Branco/MG - CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-6895

✉ i9admvr@gmail.com - 🌐 www.i9administradoravrb.com



## **iNOVE ADMINISTRADORA**

**\* Administração de Condomínios e Imóveis \* Síndico Profissional \* Advocacia Patrimonial**

que os referidos valores também estão sendo usados para o pagamento das despesas, já que como são débitos relativos à taxa de condomínio, podem e devem ser usados para pagamento de despesas ordinárias. Assim sendo, o supracitado déficit mensal está sendo coberto com o recebimento de valores de taxas condominiais em atraso. Salientou ainda que a medida que o Condomínio for quitando as dívidas assumidas na antiga gestão por meio de cheques pré-datados, esse déficit será zerado. Ainda sobre as ações judiciais impetradas contra inadimplentes, o Síndico esclareceu ainda que o recebimento dos valores foi exponencialmente agilizado, gerando economia. Até então o Condomínio vinha entrando com Ação de Cobrança na vara cível, que é muito mais demorada (pois é um processo de conhecimento) e mais cara (pois o condomínio tinha que pagar custas judiciais pra entrar com a ação). Na atual gestão, o Condomínio, através de seus advogados Dr. Altílio Matias Louro e Dra. Paula Miguel Monteiro, está ajuizando os processos no Juizado Especial já como Ação de Execução, pois a dívida relativa a taxa de condomínio é um título executivo extrajudicial. Isso trouxe ganhos para o condomínio, pois não está tendo nenhum tipo de gasto com as demandas, além de ser bem mais célere o andamento do processo e do fato de os honorários advocatícios e custas serem pagos pelo devedor. O síndico Sr. Gustavo também mencionou uma série de manutenções e aquisições que foram efetuadas (bebedouros, ventiladores, iluminação da quadra de tênis e etc.), além das negociações e parcelamentos relativos a contas e despesas deixadas pela antiga gestão (reparo das câmeras de segurança e aquisição de plantas). O síndico explicou que a atual administração tem conseguido organizar o fluxo de caixa, além de estar realizando o depósito integral do fundo de reserva relativo a todos os meses, desde o início da sua gestão. Em resposta a pergunta de um condômino, o Sr. Guilherme respondeu com base no último balancete (fevereiro/20), onde consta como despesas de pessoal o valor mensal aproximado de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) e a inadimplência estando em torno de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) desde abril de 2019 quando a i9 (Inove - atual administradora) assumiu a administração e iniciou a geração dos títulos de cobrança. Após as deliberações e sanadas as dúvidas, em relação à prestação de contas não houve questionamentos, tendo sido aprovada por unanimidade dos presentes. Sobre o item 2 do edital de convocação - Previsão Orçamentária, foi explicado que o valor da taxa condominial de 2020 será mantido sem reajustes, ou seja, R\$ 100,00 (cem reais) mensais, até mesmo porque os carnês foram gerados no final de 2019, confendo boletos para pagamento até março de 2021. No entanto, apresentou a necessidade de definição do índice de reajuste da taxa condominial para 2021 (abril em diante), para tentar equiparar e compensar os valores defasados, em virtude do aumento anual do salário mínimo, em razão dos exercícios de 2019 e 2020 em que não houve reajustes. Após a análise dos índices e dos valores resultantes, a proposta da Administração foi reajustar o valor da taxa condominial para R\$ 110,00 (cento e dez reais), a partir do mês de abril de 2021, o que foi aprovado pela maioria dos presentes. Em seguida, foi colocado em discussão o item 3 do Edital de Convocação - Posicionamento sobre a análise da documentação recebida pela antiga gestão e definição das providências a serem tomadas. O síndico, Sr. Gustavo, iniciou sua fala esclarecendo que sua atuação tem sido e será totalmente imparcial. E que o intuito de debater essa questão jamais foi o de caluniar, difamar ou injuriar qualquer dos membros da antiga gestão. Lembrou ainda que o real motivo desse item constar na pauta de hoje, deve-se ao fato da prestação de contas da antiga gestão não ter sido aprovada na assembléia de março de 2019. Nessa ocasião, ficou aprovado que a atual gestão iria realizar uma análise das "prestação de contas" da antiga gestão e apresentar um relatório em uma nova assembléia, a qual, naquela data, já ficou aprovada para maio de 2019. Ou seja, o Sr. Gustavo fez questão de esclarecer que apenas está cumprindo o que ficou definido nas assembléias anteriores. Acrescentou ainda que iria apenas narrar os fatos apurados sem realizar qualquer vinculação a nomes/suspeitos. Externou ainda que o cumprimento de tal determinação da assembléia tem trazido grandes transtornos para a gestão do condomínio, pois tal empreitada tomou e ainda tem tomado muito tempo da administração atual, já que são várias pastas, documentos, notas fiscais e contratos que vem sendo analisados. Isto sem-se falar nas idas e vindas a Bancos, Receita Federal e outros órgãos, tempo este que, se dedicado somente na atual gestão, certamente seria mais proveitoso para o Condomínio. Disse ainda, que na assembléia extraordinária ocorrida em maio de 2019, os condôminos mantiveram a reprovação das contas e deliberaram, diante da ausência de representantes da antiga gestão na reunião, pelo ajuizamento das ações judiciais competentes. Explicou que essas medidas judiciais só não foram tomadas até o momento pois surgiram novos fatos após a assembléia de maio de 2019, de modo que a idéia é tratar tudo em uma só ação judicial. Nesse ponto, os novos fatos surgidos/descobertos são

Av. São João Batista, nº 355 / 101 - Centro - Visconde do Rio Branco/MG - CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-6895

✉ i9admvr@gmail.com - 🌐 www.i9administradoravrb.com



## INOVE ADMINISTRADORA

\* Administração de Condomínios e Imóveis \* Síndico Profissional \* Advocacia Patrimonial

relativos a débitos previdenciários em que os impostos incidentes sobre a folha salarial, de várias competências de anos anteriores, não foram quitados. Salientou que tão logo a atual administração soube do parcelamento do INSS solicitou junto a Receita Federal um relatório, discriminando e pormenorizando a dívida total, documento esse que demorou a ser entregue pelo órgão, tendo sido obtido pouco antes da presente assembléia. No referido documento, que detalha a situação fiscal previdenciária do Condomínio é possível verificar que não foram pagas 08 (oito) competências de INSS, tais quais 09/2016, 02/2017, 12/2017, 13/2017, 03/2018, 04/2018, 06/2018, 12/2018. Para corrigir o erro, a antiga gestão, em fevereiro de 2019 (aproximadamente 1 mês antes da Assembleia ordinária anual de 2019, em que houve a mudança de gestão), realizou um parcelamento tributário junto a Receita Federal do Brasil, cujo saldo devedor na data do parcelamento (06/02/2019) era de R\$ 42.987,98 (quarenta e dois mil, novecentos e oitenta e sete reais e noventa e oito centavos). Referido parcelamento dos débitos relativos ao INSS, que não foram devidamente pagos à época certa, ocasionou prejuízo para o Condomínio, vez que incorreu em multa e juros de grande monta. Salientou que uma das competências não pagas é do ano de 2016, ou seja, na administração que precedeu a antiga gestão. Arguiu, ainda, que foi realizado o cruzamento das informações contidas no documento da Receita Federal com a prestação de contas dos meses indicados nas respectivas competências em débito. Nessa análise, foi possível verificar indícios de inconsistências, pois em algumas das competências em questão foi preenchido um único cheque para o pagamento de diversas despesas do mês, incluindo-se nestes o valor para pagamento do INSS, tendo essa despesa com INSS, sido lançada no balancete como paga. Entretanto não foi localizada a guia de recolhimento do INSS autenticada nas pastas. Ou seja, pelo que se apurou até o momento, foi feito o cheque para o pagamento dessa despesa, a despesa consta como paga na respectiva prestação de contas do mês (balancete) mas, de fato, tal despesa não foi paga e está constando na relação de débitos fornecida pela Receita Federal. Em outras competências foram encontrados cheques que constam como cancelados, e que foram inicialmente emitidos para o pagamento de INSS. Em outras, a guia de recolhimento do INSS está sem a autenticação. O atual síndico esclareceu que solicitou junto a Caixa Econômica Federal a microfilmagem contendo as fotocópias dos cheques relacionados às competências de INSS em débito, conforme documento da Receita Federal. Assim, de posse dessa informação será possível aprofundar no tema e fornecer maiores detalhes. Após essas explicações, colocou-se em deliberação qual providência seria tomada, restando decidido pela maioria que o referido fato precisa ser melhor apurado, mediante ajuizamento de ação judicial cabível contra os eventuais responsáveis, o que irá acrescer ao que já havia sido definido na Assembléia anterior, apurando-se, na mesma demanda, e na medida do possível, todos os prejuízos efetivos ocasionados ao condomínio. Após essa decisão, o Sr. Gustavo reafirmou o que já havia mencionado no início da deliberação sobre este item, ou seja, que está apenas cumprindo o seu dever de prestar contas, seguindo o que foi deliberado nas assembléias anteriores e relatando os fatos detectados. Informou que desde que tomou posse como Síndico, tem procurado fazer uma gestão transparente, com a efetiva participação de todos os condôminos, buscando sempre decidir de maneira colegiada, seja pela assembléia ou por meio dos conselhos fiscal e consultivo, sobre os assuntos relevantes do condomínio. Assim sendo, refutou a hipótese de tal ação ser considerada como perseguição pessoal contra quem quer que seja. Em seguida, iniciaram-se as deliberações sobre o item 4 – Estabelecimento de teto máximo para utilização do Fundo reserva. O presidente e representante da Administradora, Sr. Guilherme, explicou a respeito da possibilidade de estabelecer-se esse teto máximo para recolhimento do Fundo de Reserva em assembléia, já que a Convenção não estabelece vedação em sentido contrário. Explicou que não justifica o condomínio manter valores vultosos em fundo de reserva, enquanto existem demandas importantes a serem realizadas. Para estabelecimento desse teto máximo, o administrador fez uma projeção baseado na arrecadação mensal do condomínio, em que, se todos os condôminos estivessem pagando a taxa condominial em dia, a arrecadação mensal seria de R\$ 54.747,00 (cinquenta e quatro mil, setecentos e quarenta e sete reais), sendo indicado então a manter-se no Fundo de Reserva o valor máximo de R\$ 164.241,00 (cento e sessenta e quatro mil, duzentos e quarenta e um reais), ou seja, 3 (três) vezes o valor da arrecadação mensal. Foi explicado a todos que o ideal é manter esse valor sempre aplicado na poupança destinada ao recolhimento do Fundo de Reserva, rendendo juros, e os valores que ultrapassarem o teto estabelecido, possam ser utilizados pelo síndico para realização de melhorias para o condomínio. Ressaltou que os 10% (dez por cento) da taxa condominial referente ao Fundo de Reserva continuará sendo recolhido conforme prevê

Av. São João Batista, nº 355 / 101 - Centro - Visconde do Rio Branco/MG - CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-6895

✉ i9admvr@gmail.com - 🌐 www.i9administradoravrb.com



## INOVE ADMINISTRADORA

\* Administração de Condomínios e Imóveis \* Síndico Profissional \* Advocacia Patrimonial



a convenção condominial, porém o que ultrapassar este teto poderá ser utilizado pela administração em melhorias e benfeitorias. Foi sugerido por um condômino manter o valor que está atualmente na poupança, fixando-se o teto em R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais). Outras duas propostas foram apresentadas, sendo uma no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e outra no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Referidas propostas pelos condôminos Sr. Ronnan Del Rey e Sr. Reginaldo Inácio, sendo que este último estava munido de procuração dos representantes da Nova Empreendimentos. A condômina Tânia, também membro do conselho fiscal, propôs a aprovação de um teto no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) até a implementação das melhorias no condomínio e, na próxima assembléia, após a implementação das melhorias, aprovar-se um teto maior, caso seja necessário. Colocado o tema em votação, o Sr. Reginaldo Inácio votou na proposta por ele apresentada, o que, por estar com a procuração da Nova empreendimentos, lhe garantiria maioria de votos. No entanto, surgiram questionamentos sobre contagem dos votos da Nova Empreendimentos em virtude da procuração fornecida. Assim, os presentes, por maioria, entenderam que os referidos votos não poderiam ser computados, haja vista que a Nova Empreendimentos ainda não efetua o recolhimento da taxa condominial de seus lotes, e que, portanto, se não paga a taxa condominial não tem direito a voto. Assim sendo, restou definido por maioria, como teto máximo para o fundo de reserva o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo que o valor sobressalente deverá ser utilizado para implementação de diversas melhorias e benfeitorias no condomínio, as quais a administração terá autonomia para definir. Terminados os debates sobre o item 4, deu-se início ao item 5 do Edital de convocação – aprovação de taxa extra para instalação de ar condicionado no salão de festas e mobiliário para o salão da academia ou aprovação do fundo de reserva para referidas medidas. Inicialmente, os presentes foram cientificados que alguns condôminos que haviam efetuado reservas para eventos no salão de festas já promoveram o seu cancelamento em virtude do calor no interior do salão, haja vista que este foi projetado para funcionar com refrigeração. Informou-se, também, que a aquisição do mobiliário para o funcionamento da Academia também é uma reivindicação constante dos condôminos. O Administrador Guilherme apresentou a todos os orçamentos para instalação de aparelhos de Ar Condicionado de 60.000 btus para atender todo o Salão de Festas, o que giraria em torno de R\$ 42.000,00 (Quarenta e dois mil reais) aproximadamente. Sobre a implantação da academia, também foi apresentado orçamento no valor aproximado de R\$ 77.000,00 (Setenta e sete mil reais). Diante da explanação de alguns condôminos e após as deliberações, decidiu-se por unanimidade que será utilizado o fundo de reserva para esses fins, e após o uso do dinheiro, o respectivo fundo será recomposto aos poucos, até o teto máximo estabelecido no item anterior. Foi informado a todos que as formas de pagamento serão definidas pela administração, de forma que não comprometa o fluxo de caixa do condomínio e/ou consiga bons descontos nas negociações. Sobre o item 6 – Deliberação sobre investimento em energia fotovoltaica, o síndico e administrador explicaram para todos como seria feito o investimento nesse tipo de energia. Informou que se o condomínio contrair um financiamento para a aquisição dos equipamentos, que giram em torno de R\$ 100.000,00 (Cem mil reais), ao final de 60 (sessenta) meses, quando finalizarem as prestações, o condomínio não terá mais gastos expressivos com energia elétrica, que atualmente giram em torno de R\$2.000,00 (Dois mil reais) mensais (isso sem os aparelhos de ar condicionados instalados no salão de festas), tendo então adquirido todo o equipamento necessário para a produção da energia que consome, e com folga para aumentos após instalação dos referidos aparelhos no salão de festas e academia. Explicou que o valor mensal a ser pago pelo financiamento dos equipamentos gira em torno de R\$ 2.400,00 (Dois mil e quatrocentos reais) mensais, baseado nas simulações apresentadas e feitas no Sicoob (banco onde o condomínio movimenta suas contas e que possui taxas muito atrativas para esse tipo de investimento), chegando-se à conclusão que o valor do investimento é muito próximo dos valores pagos atualmente a Energisa. A diferença é que, ao final do financiamento, o condomínio possuirá o equipamento e não terá mais conta de energia a pagar, salvo o valor mínimo, restando demonstrado o excelente custo-benefício da produção de energia fotovoltaica. Após as deliberações sobre os investimentos em energia fotovoltaica, de acordo com o informado, foram aprovados por maioria a aquisição dos equipamentos necessários para produção da energia fotovoltaica que o condomínio necessita e o financiamento bancário em 60 (sessenta) parcelas, ainda que outro síndico assumo o mandato após o término do mandato do Sr Gustavo. Por fim, passou-se ao item 7 – Informações sobre a padronização da nova forma de reservas para uso das áreas comuns, através do novo site do condomínio. O síndico explicou que nesse ponto,

Av. São João Batista, nº 355 / 101 – Centro – Visconde do Rio Branco/MG - CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-6895

✉ i9admvr@gmail.com - 🌐 www.i9administradoravrb.com



# INOVE ADMINISTRADORA

**\* Administração de Condomínios e Imóveis \* Síndico Profissional \* Advocacia Patrimonial**

queria apresentar aos presentes a nova forma de funcionamento das reservas das áreas comuns. Foi explicado a todos que antes de efetuarem a reserva, os condôminos deverão fazer um cadastro no site. Após o cadastro e a liberação do acesso pela Administradora, o condômino efetuará a reserva da área pretendida. Feita a reserva e o depósito do valor referente à cessão de uso, o Condômino deverá enviar o comprovante de pagamento para a Administradora, que irá concluir a reserva. Explicou-se que esta nova forma de agendamentos se fez necessária, tanto para colaborar com a administração, quanto para facilitar o uso das áreas pelos condôminos, para aprimorar a segurança no interior do condomínio e principalmente, agilizar o acesso e controle dos convidados aos eventos, evitando filas e tumultos na portaria. O síndico explicou que as ferramentas do site ainda estão em testes, sendo aprimoradas, e que a proposta é que partir de agora todas as reservas deverão ser feitas somente pelo site, o que foi aprovado por todos os presentes. A palavra foi concedida àquele que dela quisesse fazer uso para discorrer sobre qualquer outro assunto de interesse do condomínio. Não existindo manifestações, o Presidente encerrou esta Assembléia Geral Extraordinária às 17:20 (dezesete horas e vinte minutos), que foi lavrada na presente Ata pela secretária e que será devidamente enviada a todos os proprietários, inclusive aos ausentes a esta Assembléia, para cumprimento de todos. Nada mais a tratar, foi assinada esta Ata pelo presidente, secretária e síndico, para que se produzam seus efeitos legais e jurídicos.

Presidente: Guilherme Dutra Ferraz

Síndico: Gustavo Galvão Martins de Deus

Secretária: Paula Miguel Monteiro

Cartório Reg de Títulos, Documentos e Pessoa Jurídicas					
THIAGO PEREIRA XAVIER - Oficial					
AV DR CARLOS SOARES 261 SALA 05 - CENTRO					
Fone: (32)3551-2842					
Código		5202-7 5550-9 8101-8		Total	
Qtd.	1	1	5	7	1
PROTOCOLO Nº 16107 REG Nº 5510 - LIV 23-B - PÁG 210					
Visconde do Rio Branco, MG, 27 de maio de 2020.					
THIAGO PEREIRA XAVIER - Oficial					
THIAGO SOARES ARTHIDORO DE CASTRO - Of Substituto					
Des	Emo	ISS	Rec	TFJ	Total
77,55	2,35	4,84	21,83	106,57	
Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria Geral de Justiça					
1º Ofício Cartório Reg de Títulos, Documentos e Pessoa Jurídicas					
SELO DE CONSULTA: DKQ6298 - Cód. Seg. 4202.1977/3873.7985					
Quantidade de atos praticados: 7					
Ato(s) praticado(s) por: THIAGO SOARES ARTHIDORO DE CASTRO - Of Sub					
Emol: 82,19 - TFJ: 21,83 - Valor final: 104,02 - ISS: 2,35					
Consulte a validade deste Selo no site: <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>					

Av. São João Batista, nº 355 / 101 - Centro - Visconde do Rio Branco/MG - CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-6895

✉ i9admvr@gmail.com - 🌐 www.i9administradoravrb.com