



## ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

Ata da Assembléia Geral Ordinária, realizada aos 15 (quinze) dias do mês de maio de 2017 (segunda-feira) às 19h em 1ª convocação com a presença de 2/3 dos condôminos e às 19:30h em 2ª e última convocação, com a presença de qualquer número dos presentes para deliberarem e votarem sobre a seguinte ordem do dia.

- a) Leitura da ata da Assembleia anterior;
- b) Prestações de contas do período de Abril/2016 à Março/2017;
- c) Previsão Orçamentária para o período de Junho/ 17 a Maio/18;
- d) Apresentação das Empresas selecionadas para dar Início a Recuperação das fachadas com pintura interna e externa, cobertura dos beiras (telhadinhos).

Foi aberta pelo Sr. Omir Tito Carvalho Gomes, síndico geral, a Assembleia Geral Ordinária de 15/05/2017 às 19h em 1ª convocação e às 19h30 a 2ª e última, com quaisquer números dos presentes. O qual solicitou aos mesmos, voluntários para presidir e secretariar os trabalhos na mesa. Apresentei-me aos presentes, Ronaldo, morador da Rua CFL 309 para Presidir a Assembleia, a Sra. Anna moradora da Rua GAR 570f6 e Sr. Novaes, morador da Rua CFL 441, apresentaram-se para secretariar os trabalhos na mesa.

Como Presidente da mesa, iniciei os trabalhos perguntando aos presentes se gostariam que fosse lida a Ata da Assembleia Geral anterior, os quais se manifestaram contrários a sua leitura. Sendo assim, dei prosseguimento aos trabalhos, com a leitura dos itens “B”, “C” e “D” do edital de convocação.

Após a leitura dos itens “B”, “C” e “D” o Sr Joarino Dias de Mattos, morador da Rua SBF 81 (Presidente do Conselho Consultivo Efetivo de Moradores) dirigiu-se a mesa, presidida por mim, acompanhado pelos secretários, apresentando uma carta, devidamente assinada pelos membros do Conselho Consultivo Efetivo. Cujo conteúdo, tratava-se da “aprovação” quanto a Prestação de Contas do atual síndico, Sr Omir Tito Carvalho Gomes, no período de abril/2016 a março/2017, conforme transcrito abaixo:

**Do Conselho Consultivo Efetivo**

**Para Sr. Presidente da mesa e Srs. Condôminos da AGO 15/05/17.**

**Assunto: Verificação de documentos do exercício**

**Prezado (as) Condôminos (as),**

“De acordo com as atribuições estatutárias, este Conselho após análise e verificação de todo o movimento financeiro, no período de abril de 2016 a março de 2017, apesar de nossas dificuldades financeiras, declaramos aprovada as contas do referido exercício, atestando a transparência, boa e saudável prática contábil, Rio de Janeiro. 15 de maio de 2017.”

### CONSELHO CONSULTIVO EFETIVO

Joarino Dias de Mattos – SBF 81/204

Edinéa Maria de Almeida – CFL 418/101

Olga Maria G. do Patrocínio – PHR 84/204

Em seguida, indaguei os presentes, perguntando se haviam colocações a fazer ou dúvidas a retirar, em relação aos itens “B”, “C” e “D” do edital de convocação, ou sobre a carta entregue pelo Presidente do Conselho Consultivo, aprovando as contas do Sr. Tito Gomes. Como não houve qualquer manifestação ou questionamento, concluí que os mesmos encontravam-se satisfeitos, e, ainda como firme, boa e valiosa, a carta com a aprovação da prestação de contas apresentada pelo Presidente do Conselho, Sr. Joarino.

Após o presidente da mesa ter lido a convocação da AGO, o Sr. Fabio Pimenta morador da Rua. GF, nr 8, perguntou ao síndico onde fica disponíveis os documentos da prestação de contas, e se pode ter online, o síndico respondeu que fica na própria administração onde temos uma sala de contabilidade que a contadora vem pelo menos duas vezes na semana, além de ser moradora e que qualquer morador (proprietário em dia com suas obrigações condominiais) poderia marcar dia e horário por escrito no balcão da administração. Sobre documentos online, achava impossível ser feito essa solicitação, mesmo assim, disse que iria estudar as possibilidades.

A Sra. Amanda da GAR 484 fds solicitou ao síndico se poderia disponibilizar o balancete no site do condomínio, para facilitar quem trabalha e não pode ir à administração pegar e reclamou sobre ratos e baratos, sugerindo que trocasse de firma, já que a atual não está conseguindo eliminar esses vetores, o síndico Sr. Tito Gomes disse vai providenciar a colocação do balancete no site do condomínio e com, relação aos vetores, disse que a empresa faz o papel dela muito bem, inclusive a própria prefeitura avaliou como muito bom a aplicação do veneno, o nosso problema todo no condomínio, são os próprios moradores que não possuem educação e continuam jogando restos de comidas pela lixeira sem ensacar e fora dos horários já divulgados em informativos, tem até morador que joga birra de cigarro e outras coisa pelas janelas e corredores do prédios, infelizmente como o condomínio possui 110 prédios, fica difícil de identificamos essas pessoas de difícil convívio social. Aproveitando o ensejo, eu como presidente de mesa, pedi a palavra para falar como morador sobre esse assunto, que os ratos de ordem infuncional não tem como acabar, que de fato entrou rato em sua residência mais que a administração e a firma atual, deram logo a atenção devida e resolveram o problema, inclusive agradeço a presteza e atenção do Sr. Junior quando foi solicitado.

A Sra. Nilcea da CFL 206 pediu a palavra para dizer que o prédio dela nunca teve ratos, são os próprios moradores que ajudam com a proliferação de vetores jogando sujeira fora das lixeiras, se todos mantesse o senso de limpeza, jogando seu lixo na hora certa e devidamente ensacado com certeza diminuiria a proliferação, eu ando pelo condomínio e vejo moradores fumando nas janelas e até mesmo jogando lixo pelas as mesmas, não colaborando com os funcionários, porém são os primeiros a cobrarem a limpeza.

A Sra. Natalia Pedreira moradora na CFL 205, perguntou ao síndico porque alguns funcionários não usavam matarias de segurança, principalmente o pessoal da limpeza, alegando que não ver os mesmo usando luvas, e se o condomínio estava comprando esses materiais necessários. O síndico disse que compramos todos os materiais necessários para a segurança e o bem estar dos funcionários, mesmo assim, como o condomínio é grande e os zeladores são omissos quanto a cobrar de seus subordinados, passamos por essas dificuldades de identificar quem não estão usando e quando identificamos, aplicamos advertência e as vezes até suspensão do trabalho. A Sra. Carme aproveitou e disse que ver até os zeladores trabalharem de chinelos que qualquer problema acarretará para o condomínio, o síndico disse que compra botas, sapatos e luvas para os mesmos, disse que vai identificá-los para fazer usar o uniforme conforme as leis vigentes do sindicato deles, e disse também, que o condomínio dispõem de um seguro de vida e acidente de trabalho para todos os funcionários que é feito anualmente junto com o seguro obrigado do prédios.

A Sra. Marise moradora da rua LB 55, pediu a palavra dizendo que não concordava a forma que estava sendo conduzida a Assembleia, em relação a pintura, pois não haviam representantes das empresas selecionadas pelo conselho e nem os CNPJ das mesmas nas cédulas para serem tiradas possíveis dúvidas em relação a execução dos serviços, perguntou qual a garantia dos serviços, meu prédio há 2 anos foi feito o trabalho que foi pago, Como vai colocar mais uma coisa no orçamento se muitos não pagam, quem vai pagar a diferença, acha que tudo tem que ser feito muito oficializado, pois quem é que garante que essas firmas vão cumprir o prazo, como posso dar meu voto por uma conta de mais de 2 milhões, como pintar os prédios se os mesmos estão cheios de infiltrações, achava que seria mais importante consertar os telhados, pois nada adiantaria a pintura, ta parecendo uma favela, esse é minha opinião, acho que como moradora a 27 anos não vou colocar meu voto numa firma que nada sei sobre. E, também disse que pinturas de grades, portões, consertos de lixeiras e outros apreços que já pagamos no condomínio, vamos pagar duas vezes. O presidente da mesa solicitou que o Sr. Tito Gomes, o síndico respondesse os questionamentos da Sra. Marise. O Sr. Tito Gomes respondeu: que as empresas foram selecionadas pela Sub-sindica e pelo conselho de moradores efetivo que após verificação de valores e serviços a serem executados, acharam melhor levar somente cinco (05) das dezesseis (16) propostas, apresentadas na administração, e disse também, se a Sra. Marise quisesse ver os CNPJ das empresas que bastaria apenas se dirigir ao Sr. presidente da mesa fins de tirar suas dúvidas já que as propostas estavam na mesa do Presidente. E que esta Assembleia faz parte de uma primeira etapa, pois, após a escolha das empresas por ordem de votação, seria criada uma comissão de moradores voluntários aqui presente para se averiguar a idoneidade das mesmas, não sendo necessária a presença dos representantes das empresas no momento. Comprometeu-se de não colocar cota-extra, antes de a comissão avaliar as propostas, aprovar e decidir o que será feito, os serviços de telhados que seria trocas das telhas, são valores muitos mais altos do que a pintura, no momento está fora de cogitação, até porque quando se tem uma infiltração a administração providencia os respectivos reparos e para grandes calamidades, lembramos que o condomínio é assegurado e sobre a pinturas de grades, portões e consertos das lixeiras e até do gradeamento do condomínio faz parte da bonificação que as empresas estavam oferecendo, achava que seria uma forma das mesmas conquistar os votos dos presentes e que tudo após a escolha das firmas seria posto em contrato. O Sr. Fabio disse que com relação as proposta das empresas item bonificação, seria bom conversarmos com os representantes das mesmas para tentar barganhar com os mesmos.

A Sra. Celeste CFL 470 fds, disse que é contra a pintura e recuperação das fachadas, sugeriu que esperássemos a pintura do estado e que o estado esta atrasando os salários, disse também que as pessoas tem que entender a situação atual e parar de ser cruel, de ficar cobrando ao Sr. Tito pela pintura e que não era o momento para tal.

A Sra. Elizabete, moradora da Rua GAR 570 fds 2, pediu a palavra, mencionou que faz um tempo que tinha conversado com a contadora do condomínio verificando documentos e uma forma de se reduzirem as despesas do condomínio, sugerindo que fosse substituída a atual empresa de vigias, fins de reduzir os valores, tendo em vista que deve ter muitos moradores que são funcionários públicos do estado que estão com os salários atrasados e que poderia aumentar a inadimplência no condomínio. E nessa mesma linha de pensamento, pediu explicação dos quase 25.000,00 de despesas administrativas orçado na previsão orçamentária.

O Sr. Tito Gomes disse que a previsão orçamentária para o período em questão não sofreu nenhum reajuste, mesmo com os crescentes aumentos de preços (inflação) e que as pessoas que não pagavam, a administração estava colocando aos poucos na justiça e o valor mencionado pela Sra. Elizabeth tratava-se do teto orçado pela administração. E que na verdade, devido a inadimplência

mensal de aproximadamente 13 a 15%, a maior parte desse orçamento é destinado ao pagamento das despesas fixas (água, luz, taxa dos vigias) assim como, todos as demais despesas administrativas, disse também que o condomínio precisa progredir para evitar a desvalorização dos seus imóveis. Quanto a troca da firma de vigias, diz que a assembleia não foi feita para tais fins, porém disse que iria estudar a possibilidade de convocar uma assembleia extraordinária para discutir somente sobre segurança e se a maioria dos proprietários presentes concordarem, faríamos licitações para escolha de nova empresa, dando assim, oportunidade para outros moradores que não vieram na assembleia.

A Sra. Marise pediu a palavra para também, criticar os vigias sobre a falta de iniciativa de alguns deles, disse também que eles ficam lendo jornais e ouvindo radio nas guaritas, que na verdade eles não vigiam nada, e aproveitou e disse que concorda com a saída da empresa atual. O síndico Sr. Tito Gomes, mais uma vez explicou que vai avaliar uma possível convocação de uma assembleia para discutirmos sobre segurança em geral e conseqüentemente se fosse a vontade da maioria, atual empresa seria substituída. Aproveitou e disse a Sra. Marise que quando um vigia é pego dormindo, lendo jornal ou ouvindo rádio, a administração comunica para o representante da empresa para que o infrator seja punido com advertência, suspensão e até a sua substituição, conforme lei trabalhista vigente. Justificando assim, a contratação de novos funcionários, motivo o qual, venha causar espanto a Sra. Marise por se tratar de novos funcionários e que o rodízio dos vigias é bom para evitar que os mesmo se acomodem durante o serviço. O síndico Sr. Tito Gomes aproveitou o ensejo pediu a colaboração dos moradores para que não ficassem conversando com os mesmo.

O Sr. Fabio novamente pediu a palavra para sugerir que fossem retiradas as bonificações das propostas apresentadas visando a redução dos serviços a serem feitas pela empresa de pintura dizendo que as bonificações seriam uma forma de barganha reduzindo os valores. O Sr., Tito Gomes síndico, retrucou a ideia do Sr. Fabio, uma vez que essas melhorias já dentro do valor incluso nas propostas, seria ótimo achando que seria uma foram mais transparente de se conduzir a licitação.

O Sr. Marco Antonio, CFL 496, pediu a palavra para dizer que tinha muita gente realmente que estava passando com problemas financeiras, porém se todos fosse pensar assim, não conseguiríamos fazer nada, o condomínio não poderia parar no tempo e que tinha que progredir para não desvalorizar nossos imóveis, mencionou do castelo d'água que é coisa seria que precisava de reparos urgentes, fora as corrosões dos beirais dos prédios pelo tempo que podem trazer sérios problemas, como acidentes e etc. E, se prontificou de ajudar nas escolhas das firmas já que ele era engenheiro também.

A Sra Ivanice, moradora da Rua GAR 520, solicitou a palavra pedindo ao presidente da mesa que fosse ratificada suas palavras da ultima AGO de 13/05/16 página 04, falou que não disse “a situação esta ficando insuportável”, referente aos veículos estacionados nas vagas de deficientes é o que cabe esclarecer.

O Sr, Presidente da Mesa, solicitou aos presentes AA pedido do Síndico Sr. Tito Gomes, voluntários para formarem a comissão de moradores fins de avaliar a idoneidade as cinco (05) das dezesseis (16) propostas das empresas de pinturas apresentadas pelo conselho de moradores em assembleia, onde se apresentaram: Sra. Elizabeth da GAR 570F2, Mirla GF 35/204, Amanda, GAR 484 fds, M. Aurelio CFL 470, Cherla CFL 520, Fabio/Andreia GF 8. O Sr. Tito Gomes síndico do condomínio pediu que constasse em ATA que após aprovação da firma votada e aprovada pela a comissão se comprometeria de chamar o Sr. Gilson para acompanhar a parte financeira dos pagamentos da empresa.

Após o encerramento da votação, ocorrida às 21h 30 minutos, o convoquei a presença de alguns voluntários para acompanharem a apuração das cédulas e a contagem dos votos. As 21h30 autorizei a abertura da urna e a contagem dos votos, a qual se encerrou às 22 hs com o seguinte resultado:

**LIVRO DE PRESENÇA: Constatam 155 (CENTO E CINQUENTA E CINCO) assinaturas;**  
**NUMERO DE CÉDULAS: Foram depositadas na urna 154 (cento e cinquenta e quatro) cédulas.**

### APURAÇÃO DAS CÉDULAS DE VOTO

**Item (B) Prestação de Contas:**

**Sim: 138** Não: 11      Brancos: 04      Nulo: 01      total: 154 votos.  
Obs: 01 voto não colocado na urna

**Item (C) Previsão Orçamentária:**

**Sim: 138** Não: 09      Brancos: 06      Nulo: 01      total: 154 votos.  
Obs: 01 voto não colocado na urna

**Item (D) Apresentação das Empresas selecionadas para dar Início a Recuperação das fachadas com pintura interna e externa, cobertura dos beiras (telhadinhos).**

**Deu-se a seguinte votação das firmas:**

01 colocada BR PINTURAS 111 VOTOS,  
02 colocada AFB PINTURAS 19 VOTOS,  
03 colocada ARTE PINTURAS 04 VOTOS,  
04 colocada COMANDO E SERGENCON 0 VOTOS

Brancos: 07      Nulos: 10      total: 151 votos

OBS: 04 votos não foram colocados na urna

### PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA P/O PERÍODO DE JUN/16 À MAIO/17.

#### 01 – ADMINISTRAÇÃO GERAL

SALÁRIO - PRÓ-LABORE-HONORÁRIO PROFISSIONAIS - SERVIÇOS PRESTADOS  
- ABONO PECUNIÁRIO - AUX. FUNERAL - VALES TRANSPORTES - SEGURO -  
ACIDENTE DE TRABALHO - SEGURO SINDICATO - PIS - FGTS - FGTS 50% - 13º  
SALÁRIO - FÉRIAS - FÉRIAS COM 1/3 - INDENIZAÇÕES - UNIFORMES -  
MATERIAL SEGURANÇA EMPREGADOS - SERVIÇOS TERCEIRIZADOS.  
VALOR MENSAL.....R\$ 149.750,50

#### 02 – CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO E LIMPEZA DO PATRIMÔNIO

CONCERTO E REPAROS NOS PRÉDIOS (partes comuns, interna e externa)-  
CONSERVAÇÃO E LIMPEZA DOS PRÉDIOS, PRAÇAS, RUA E JARDINS –  
MANUTENÇÃO CORRETIVA DA REDE DE ESGOTO – MANUTENÇÃO PREVENTIVA  
E CORRETIVA DE BOMBAS, PEÇAS E ACESSÓRIOS DO CASTELO D'ÁGUA –  
MANUTENÇÃO CORRETIVA DA REDE HIDRAÚLICA DOS PRÉDIOS – LAVAGEM  
DAS CAIXAS DE ÁGUA DOS PRÉDIOS E CISTENAS – LIMPEZA DAS REDES DE  
ESGOTOS E FOSSAS – MANUTENÇÃO DO CFTV – MANUTENÇÃO DAS PORTAS DE  
ENTRADA/SAÍDA DOS PRÉDIOS COM TROCA DE FECHADURAS, CHAVES E  
VIDROS – MANUTENÇÃO DOS INTERFONES (não incluídos substituições de peças e  
aparelhos) E MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA DA REDE ELÉTRICA  
INTERNA (das áreas comuns).

VALOR MENSAL.....R\$ 74.875,25

### **03 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS**

MATERIAL DE ESCRITÓRIO - EXPEDIENTE E DIVULGAÇÃO - TELEFONE - CARTAS - TELEGRAMAS - ANÚNCIO E PUBLICAÇÕES - DESPESAS LEGAIS E JUDICIAIS - CONDUÇÃO - FRETES - MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - DESPESAS DIVERSAS E EVENTUAIS ÁREAS DE RECREAÇÃO - LAZER - ESPORTES - JOGOS E CENTRO COMUNITÁRIO - POSTO MÉDICO - RECUPERAÇÃO DAS PARTES COMUNS DESTINADAS AO LAZER - RECREAÇÃO - ESPORTES (FUTSAL/GINÁSTICA) - BIBLIOTECA CULTURA "JORGE AMADO" - QUADRA E SALÃO DE JOGOS.

VALOR MENSAL .....R\$ 24.958,41

**VALOR DO ORÇAMENTO MENSAL .....R\$ 249.584,41**

#### **VALOR DAS COTAS DE CONDOMÍNIO E FUNDO DE RESERVA**

<b>UNIDADE</b>	<b>TIPOS</b>	<b>TX.COND.</b>	<b>FUND.RESERVA</b>	<b>TOTAL</b>
20.....	(A CASA).....	R\$ 31,24.....	R\$ 1,56.....	R\$ 32,80
46.....	(B - AP.1QTO)...	R\$ 136,65.....	R\$ 6,83.....	R\$ 143,48
604.....	(C- AP.2QTOS)....	R\$ 198,19.....	R\$ 9,90 .....	R\$ 208,09
346 .....	(D-AP. 3 QTOS)....	R\$ 263,31 .....	R\$ 13,16.....	R\$ 296,47
96.....	(E-AP.4 QTOS).....	R\$ 331,89.....	R\$ 16,59.....	R\$ 348,48

#### **CÁLCULOS COM BASE DO CONDOMÍNIO DO MÊS DE JULHO/2016**

É de conhecimento comum, conforme a nova previsão orçamentária apresentada, que estamos reajustando a taxa de Condomínio, com o mesmo índice - **5 %** -, que governo repassa ao salário mínimo. Dissídios coletivos das categorias (vigias e funcionários) serão divididos, parcelados e repassados aos moradores, quando os sindicatos assim o procederem. Quanto aos demais itens, os valores não sofrerão alterações, só quando os respectivos órgãos também o fizerem.

Após a divulgação dos resultados pelo presidente da Assembleia. Em seguida, dei a palavra ao Síndico reeleito, Sr. Tito Gomes, o qual agradeceu a todos os presentes pela confiança mais uma vez depositada. Afirmou que o seu propósito é se empenhar cada vez mais, para que todos pudessem se orgulhar do Condomínio. Agradeceu a Deus, sua família, os funcionários e aos colaboradores, que sempre estiveram ao seu lado. Reafirmou que pretende dar continuidade as metas propostas, principalmente, com a pintura geral dos prédios, e, por fim, informou os presentes, que além do horário normal, os moradores dispunham de alternativas e outros meios de comunicação, lembrou que o site [www.condominiosantosdumont.com.br](http://www.condominiosantosdumont.com.br) esta no ar, para aqueles que quiserem solicitar, sugerir, criticar, denunciar ou entrar em contato com a Administração.

Eu presidente da mesa, juntamente, com os secretários, encerro a AGO de 15 de maio de 2017, às 22h30min, desejando a todos uma boa noite.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2017.

---

Antonio Carlos de Oliveira Novaes  
1º Secretário

---

Anna Maria Campello Ribeiro  
2ª. Secretária

---

Ronaldo Custodio