

1169433

Ata da Assembleia Geral Ordinária de 20.12.2014



CONDOMÍNIO DO CONJUNTO KUBITSCHKEK
RUA TIMBIRAS, 2.500 – TELEFONE 3272.7466
31.140-903 – BELO HORIZONTE – MG
CNPJ – 20.471.553/0001-30

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO
CONDOMÍNIO DO CONJUNTO KUBITSCHKEK, SITUADO À
RUA TIMBIRAS, 2.500, SANTO AGOSTINHO, CAPITAL,
REALIZADA NO DIA 20 DE DEZEMBRO DE 2014.

Atendendo à convocação legal, os condôminos do Condomínio do Conjunto Kubitschek, que assinaram os "Livros de Presença", reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária, na Rua Guajajaras, nº, 1722, bairro Barro Preto, Belo Horizonte, no auditório do Cruzeiro Esporte Clube, às 13:30 horas, em primeira convocação e às 14:00 horas do dia 20 de dezembro de 2014, em segunda convocação, para deliberarem sobre a "Ordem do Dia" constante do Edital de Convocação. Cumprindo determinação da Carta de Convenção do Condomínio do Conjunto Kubitschek, o Edital de Convocação foi publicado no jornal "aQui", edição de 06 de dezembro de 2014, bem como foi entregue para todos os residentes com protocolo de recebimento, para os proprietários não residentes foi enviado pelo correio por meio de A.R. (aviso de recebimento) e afixado nos quadros de aviso dos blocos "A" e "B" e nos pontos visíveis do Terminal Turístico JK. Foi convidado o presidente da

Three handwritten signatures in black ink, located at the bottom right of the page. The signatures are stylized and appear to be of different individuals.



OAB/MG para participar da Assembleia. Às 13:30 horas a síndica, Dra. Maria Lima das Graças, abriu os trabalhos com a contagem dos presentes, como não havia número legal, não foi possível instalar a Assembleia, suspendeu os trabalhos retornando às 14:00 horas, quando então foi instalada a Assembleia contando com dezenas de condôminos presentes, conforme registrado no livro de presença. Iniciado os trabalhos o plenário indicou o nome do Dr. Ércio Quaresma Firpe para presidir a Assembleia, tendo sido aclamado por unanimidade. Em seguida o nome do senhor Astrogildo Wolanik foi indicado para secretariar à Assembleia o que também foi aclamado por unanimidade.

Item 01 (um): O Presidente leu o item 01 (Um) do edital e solicitou ao secretário que lesse o edital de convocação para a Assembleia e determinou que só seria discutido a pauta do dia, fora isso, somente assunto de grande interesse e gravidade para o Condomínio e moradores, o que foi aprovado pela maioria dos presentes. Foi então feito a leitura do Edital de Convocação para Assembleia. 01- Os assuntos só serão discutidos de acordo com a pauta da Ordem do dia. 02- Leitura da Ata da Assembléia anterior. 03- Atendendo o artigo 39, letra "q" da Carta de Convenção do Condomínio do Conjunto Kubitschek dar ciência a Assembléia dos processos envolvendo o Condomínio, dentre eles 1196859-09-2013-813-0024, 2461443-84-2013-8-13-0024, 0024-13-223-158-0, 0024-00.122.932-7, 0024-99-066-634-9, 0024-99-066-638-0, 0024-99-066-642-2, 024-99-066-644-8, 1838417-72-2014-813-0024, além outros, onde serão feitas as explicações à Assembléia pelo Dr. Farid Assrauy advogado do Condomínio. 04- Dar ciência a Assembléia do protocolo do Projeto de Prevenção Combate a Incêndio e Pânico, dos blocos "A" e "B" do Condomínio, junto ao Corpo de Bombeiros. 05- Dar

ciência a Assembleia do andamento das obras de reformas e outras obras urgentes e emergenciais e suas continuidades pelo Condomínio.

06- Reafirmação pela Assembleia: - Dos atos administrativos do Conselho Fiscal das Comissões de Obras e de Avaliação e Equilíbrio Financeiro. - Das obras executas, em execução e a executar. - Do repasse de despesas jurídicas e custas processuais para a unidade que ocasionou essas despesas.

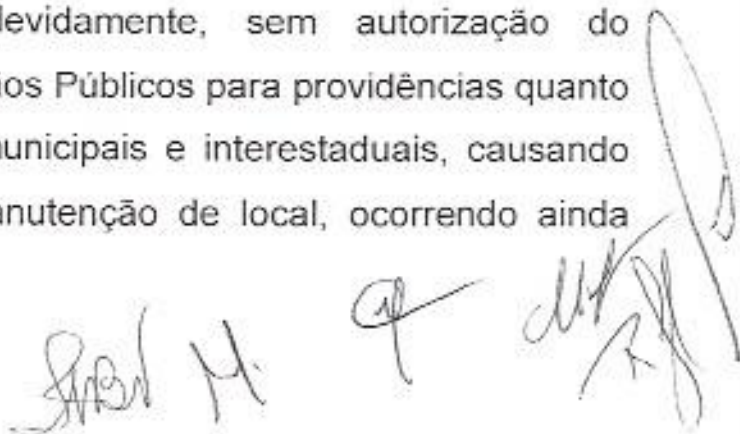
07- Discussão e aprovação pela Assembleia para em caso de falecimento do proprietário do imóvel o inventariante deverá se dirigir à administração do Condomínio de posse da certidão de inventariante, para ter acesso ao imóvel.

08- Discussão e aprovação pela Assembleia para que seja multado o condômino que sem motivo justo der causa a atraso ao andamento das obras como vem ocorrendo, alterando o cronograma, causando prejuízos ao Condomínio e a construtora. Que seja arbitrada a multa para o infrator.

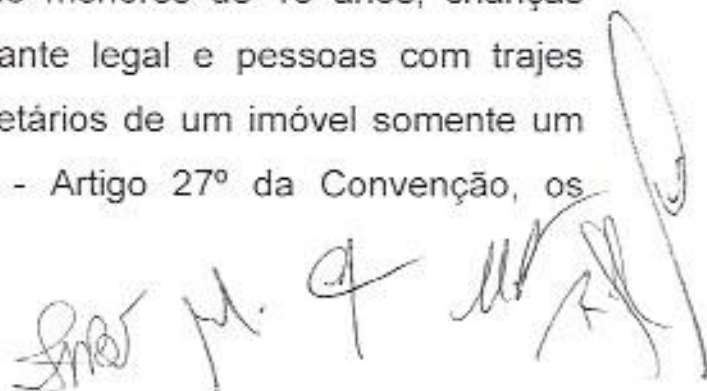
09- Discussão e aprovação pela Assembleia para o condômino que retardar a solução de infiltração oriunda do interior de seu apartamento, como vem ocorrendo, ocasionando danos às áreas comuns (corredores) e a outras unidades. Assembleia Arbitrar penalidade.

10- O condômino que der causa por culpa ou dolo a perda de água, como vem ocorrendo, seja arbitrada multa para a unidade pela Assembleia.

11- Discussão e aprovação da Assembleia sobre as medidas de segurança e manutenção que foram adotadas pelo Condomínio no Terminal Turístico JK e o abuso que vem acontecendo em função da pista de rolamento externa e o corredor interno do Terminal usado indevidamente, sem autorização do condomínio. Enviar ofícios aos Órgãos Públicos para providências quanto ao uso e abuso dos ônibus intermunicipais e interestaduais, causando transtornos e prejuízos para a manutenção de local, ocorrendo ainda



abuso no estacionamento, pois existe um abandono total dos órgãos públicos que deixaram o Terminal como se fosse terra de ninguém. 12- Determinação pela Assembleia de tomada de providência contra aqueles que indevidamente transformaram a pista de rolamento externa do Terminal em estacionamento de veículos, pois a pista de rolamento encontra-se debaixo da marquise área de responsabilidade do Condomínio. 13- Aprovação pela Assembleia de autorização da cessão de direitos sobre bens adjudicados. 14- Aprovação da Assembleia para composição e suplementação da Comissão de Avaliação e Equilíbrio Financeiro. 15- Discussão e aprovação da Assembleia quanto aos apartamentos inadimplentes que são alugados e continuam não pagando as taxas de condomínio e para agravar trazem familiares e amigos adultos para aqui residirem aumentando ainda mais as despesas dessas unidades, prejudicando os condôminos e se beneficiando da situação ilegal. 16- Prestação de contas relativas às taxas de condomínio Ordinária e Extraordinária (Obras) do período de 01.11.2013 à 31.10.2014. 17- Discussão e aprovação da Assembleia do diagnóstico financeiro e previsão orçamentária para o próximo período. Ocorrendo acentuado desequilíbrio inflacionário com grave reflexo nas despesas do Condomínio. A administração comunicará aos condôminos e inquilinos das necessidades que a situação assim o exigir. - Artigo 22º. da Convenção, "Somente estando quites com as suas obrigações para com o condomínio, participará o condômino das A ssembléias". Não será permitida a entrada na Assembleia de menores de 18 anos, crianças mesmo acompanhadas de representante legal e pessoas com trajes inadequados. - Havendo vários proprietários de um imóvel somente um poderá representar em Assembleia. - Artigo 27º da Convenção, os



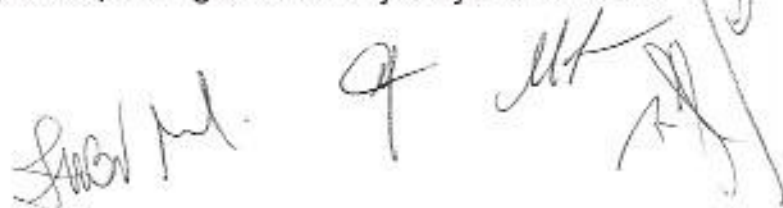


proprietários usando de seu direito legal poderão representar-se através de procuração, não cabendo censura de pessoas que querem impor a sua vontade, conforme vem ocorrendo no condomínio, havendo moradores tentando obrigar aos proprietários irem a Assembleia, infringindo o Direito Constitucional e a determinação da Convenção do Condomínio em que o proprietário poderá representar-se por procuração, caso contrário constitui tentativa de cerceamento ao Direito Constitucional. - Artigo 28º da Convenção, a mesa diretora dos trabalhos, em caso de dúvida da qualidade de qualquer participante da Assembleia, poderá tomar a atitude que lhes convier de acordo com a Lei. O presidente da Assembleia reconhecendo a validade da procuração esta surte efeito legal por ser ele a autoridade máxima da Assembleia Geral. - A contagem dos votos será feita por fração ideal conforme art. 31º da Convenção. Cumprindo determinação da Carta de Convenção do Condomínio do Conjunto Kubitschek. Após a leitura do edital foi passado para o **Item 02 (dois) do edital**: Leitura da Ata da Assembleia anterior. O Presidente pediu para a Assembleia que fosse liberado a leitura da Ata da Assembleia anterior, uma vez que já era de conhecimento público, isto porque está registrada em cartório. Tendo sido aprovado pela maioria absoluta dos presentes a liberação da leitura da Ata anterior. Neste momento, o Presidente convidou para compor a mesa o Dr. Farid Assrauy, a Sra. Tereza Monteiro Baltazar Nogueira, Presidente da Associação dos Lojistas do Terminal Turístico JK, A Sra. Wilma de Oliveira Dias, a Dra. Luciana Lopes Seno, representante do SINDICON, e o Dr. Claudio Cardoso da Silva Lemos, representante da OAB/MG. Após a composição da mesa o Presidente, designou 03 (três) pessoas para comporem a Comissão de Escrutinação, sendo elas, Sra. Tereza



Monteiro Baltazar Nogueira, Sra. Wilma de Oliveira Dias e a Dra. Luciana Lopes Seno, que foram aprovadas pela Assembleia a fim de analisarem e validarem as procurações. O Presidente pediu ao plenário que, as pessoas de posse de procurações para representar os proprietários na Assembleia as entregassem à mesa, isso após advertir a todos os presentes da obrigatoriedade em assinar os livros de presença. Passou-se ao **item 03 (três) do edital**: Atendendo o artigo 39, letra "q" da Carta de Convenção do Condomínio do Conjunto Kubitschek dar ciência a Assembleia dos processos envolvendo o Condomínio, dentre eles, processos números: 119.685.9-09.2013.8.13.0024, 246-144-3-84-2013 813.0024, 0024.13.223158-0, 0024.00122932-7, 0024-99-066-634-9, 0024.99.066.638-0, 0024.99.066.642-2, 024.99.066.644-8, 1838417.72.2014.813.0024, além outros, onde serão feitas as explicações destes processos à Assembleia, pelo Dr. Farid Assrauy advogado nos processos. Foi passada a palavra ao Dr. Farid Assrauy, para dar explicações sobre os vários processos envolvendo o Condomínio. Com a palavra o advogado explicou a respeito do processo no. 1196859-09.2013.8.13.0024, ressaltou que não iria falar para o plenário o nome do autor das demandas contra o Condomínio e componentes administrativos, por questões éticas. Contudo, quando o Dr. Farid começou a explicar o senhor Ângelo Frederico Diniz Moura, proprietário do apto. 2208-B pediu a palavra e informou que quem entrou com vários processos contra o condomínio foi ele. Continuando o Dr. Farid explicou do que se tratava o processo onde o autor entrou com o pedido para se tornar proprietário de uma vaga na garagem sem pagamento mensal e ainda uma indenização por danos no valor de R\$ 54.240,00 (cinquenta e quatro mil, duzentos e quarenta reais) o que foi

negado pela justiça, através de sentença, por ser área individual e administrada pelo Condomínio, conforme Carta de Convenção. Processo no. 2461443-84-2013.0024, ação do autor que já se identificara para o plenário como responsável pelas demandas contra o Condomínio, Sr. Ângelo Frederico Diniz Moura, entrou com um pedido para ser o Interventor do Condomínio, o pedido foi negado pela justiça por ter sido considerado o pedido de interesse pessoal, conforme sentença prolatada. Processo nº. 0024.13.223.158-0, o autor, neste processo, fez acusações infundadas contra a síndica do Condomínio na página do Facebook, Reage JK, que tem o senhor Ângelo Frederico Diniz Moura como administrador e é responsável pela página. Ressaltando que o senhor Ângelo Frederico Diniz Moura criou esta página no Facebook para humilhar, fazer acusações, insultar e denegrir a pessoa da Dra. Maria Lima das Graças e sua família. O Autor das acusações foi processado na esfera criminal e em audiência o retratou-se diante da síndica, Dra. Maria Lima das graças. Processos nos. 0024.99066634-9, 0024.99066638-0, 0024.990666422, 0024.99066644-8, esses processos são ações de cobranças, dentre muitas que o Condomínio tem ganho porém, como a justiça é muito morosa, o Condomínio ainda não recebeu. Processo no. 1838417.72.2014.813.0024 nesta ação que tramitou no Juizado Criminal, foi promovido pelo autor dos vários processos acima citado, contra a síndica do Condomínio porque a síndica atendendo a um pedido de uma moradora, após esta ter se desentendido com o seu marido, proibiu a entrada do mesmo no apartamento dela. O senhor Ângelo Moura, sempre se posicionando contra o Condomínio, foi procurado por essa senhora para intermediar o retorno do marido a seu apartamento, tendo o advogado optado por ingressar na justiça criminal e





civil contra a síndica e o Condomínio. Na esfera criminal, no JESPCRIM, foi extinto pelo Magistrado, restando o da esfera cível. Continuando o Dr. Farid ressaltou que existem outros processos em que o Condomínio é parte, no entanto alguns merecem uma atenção redobrada, como é o caso da ação promovida por uma Associação sediada em Contagem, em que o Sr. Ângelo Frederico Diniz Moura é o Presidente e patrono da Associação ao mesmo tempo. Neste momento o senhor Adriano Antonio Pagliarin proprietário do apartamento 3228-B interrompeu o Dr. Farid e pediu-lhe para avançar a pauta e tratar de assuntos importantes para o Condomínio. Tendo como resposta que o assunto em questão é muito importante para os Condôminos, tanto é que a Lei e a Carta de Convenção determinam que seja dada ciência à Assembleia dos processos em que o Condomínio está envolvido. Continuando a explicação quanto ao processo citado acima, deu-se ênfase ao mesmo em virtude do valor do pedido, que é de R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões) e que se fosse julgado procedente quem iria pagar seriam todos os proprietários, valendo ressaltar que para entrar com esta ação o senhor Ângelo F. Diniz Moura, juntou-se com meia dúzia de pessoas em um boteco, localizado na Praça Raul Soares, para alterar o estatuto de uma Associação que estava inativa há mais de 10 (dez) anos, elegendo-se Presidente da Associação e fez um pedido absurdo, tudo na tentativa de tirar vantagem, o que provocou revolta e protestos dos presentes que atenderam o pedido do Presidente da AGO para se acalmarem. Mais uma ação do Sr. Ângelo F. Diniz Moura onde a justiça entendeu ser improcedente, ou seja, a sentença foi a favor do Condomínio. Tendo explicado que os processos ocasionaram várias despesas extras. Foi passado para o **item 04 (quatro)** do edital: O Presidente da Assembleia



explicou que este item é para dar ciência a Assembleia de que o Projeto de Prevenção Combate a Incêndio e Pânico do Condomínio está pronto e que agora vai ser passado para a avaliação do Corpo de Bombeiros aprovar. Assim a Assembleia foi cientificada e passado ao **item 05 (cinco)** do edital: Dar ciência a Assembleia do andamento das obras de reformas e outras obras urgentes e emergenciais e suas continuidades pelo Condomínio. O Presidente da Assembleia explicou aos presentes que este item era para dar ciência das obras de reformas e as urgentes e emergenciais realizadas pelo Condomínio e como também a continuidade destas. Foi colocado para Assembleia que aprovou por maioria absoluta as obras realizadas como também a continuação das obras de reformas, as urgentes e as emergenciais que o Condomínio tenha que realizar. Continuidade das obras que já foram aprovadas em Assembleias anteriores Ainda dentro dos assuntos das obras o senhor Marcos Túlio Landim, membro da Comissão de Obras, fez uma exposição da atual situação das reformas nas unidades autônomas no Condomínio, explicando que a forma que as obras estão sendo feitas gera uma grande preocupação, pois a documentação apresentada não identifica de forma explícita os responsáveis pela modificação na estrutura das unidades autônomas assim como a responsabilidade técnica pela retirada de paredes internas. O presidente passou o assunto a Assembleia que aprovou por maioria absoluta que o Condomínio notifique todos os condôminos que fizeram reformas em suas unidades nos últimos 05 (cinco) anos para apresentarem a documentação de acordo com a NBR ABNT 16280. Foi passado para o **item 06 (seis)** da pauta: Ratificação pela Assembleia: dos atos administrativos do Conselho Fiscal, das Comissões de Obras e de Avaliação e Equilíbrio Financeiro.

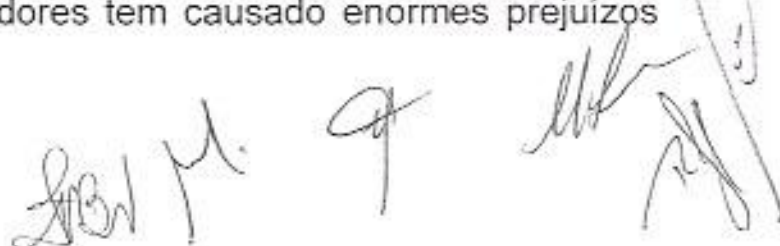
Das Obras executadas, em execução e a executar. Do repasse de despesas jurídicas e custas processuais para a unidade que ocasionou essas despesas. Foi passado a palavra a síndica Dra. Maria Lima das Graças que explicou que este item se refere a aprovação pela Assembleia de todos os atos praticados pela administração, pelo Conselho Fiscal, Comissão de Obras e pela Comissão de Avaliação e Equilíbrio Financeiro, aprovação das obras executadas, as em execução e as que ainda faltam ser executadas, como também pedir a aprovação da Assembleia do repasse do valor referente aos prejuízos ao Condomínio com despesas judiciais, e custas processuais, depois de apuradas, à unidade responsável por tais despesas. O Dr. Farid pediu a palavra e explicou neste caso que existem pessoas que entram com ação contra o Condomínio só para obter vantagem, contudo sem a mínima chance de seu pedido ser procedente. Porém, estes processos geram um custo muito alto para o Condomínio além dos desgastes e que a Assembleia deve se manifestar sobre esta situação. O Presidente pediu a Assembleia para se manifestar pela aprovação ou não do item 06 (seis) da pauta. A Assembleia aprovou por maioria absoluta todos os atos praticados pela administração do Condomínio, Conselho Fiscal, Comissão de Obras e Comissão de Avaliação Financeira e Equilíbrio, aprovou também por maioria absoluta as obras executadas, as em execução e as que ainda faltam executar. Aprovou também, por maioria absoluta dos presentes, que seja repassada para a unidade responsável os prejuízos extra judiciais com preparação de processos após serem apurados pela administração, com voto contrário dos proprietários dos aptos. 2208-B, 2610-B e 3012-B. Foi passado então ao **item 07 (sete)** da pauta. Discussão e aprovação pela Assembleia para que, em caso de





falecimento do proprietário do imóvel o inventariante deverá se dirigir à administração do Condomínio de posse da certidão de inventariante, para ter acesso ao imóvel. A condômina do apartamento 2024-B, senhora Flausina Márcia da Silva, alegou que discordava da necessidade de apresentação de certidão de inventariante para que a pessoa possa ter acesso ao imóvel. O Dr. Farid explicou a mesma que isso é uma exigência prevista em lei e o Condomínio não poderia abrir exceção nesse caso. O Presidente da Assembleia explicou o item para o plenário e complementou que o Condomínio só está cumprindo a Lei e perguntou a Assembleia se aprovava ou não. A Assembleia aprovou por maioria absoluta, a exceção dos proprietários dos apartamentos 2208-B, 2610-B e 3012-B. Continuando passou-se ao **item 08 (oito)** da pauta. Discussão e aprovação pela Assembleia para que seja multado o condômino que sem motivo justo der causa a atraso ao andamento das obras como vem ocorrendo, alterando o cronograma, causando prejuízos ao Condomínio e à construtora, e ainda que seja arbitrada a multa para ao infrator. O Presidente explicou que existem moradores que, sem motivo justo, procuram dificultar o andamento da reforma da fachada, impedindo os empregados responsáveis pela obra de ter acesso ao local para realização dos trabalhos e causam prejuízos ao Condomínio, aos moradores e a construtora. Após as explicações e os debates, o Presidente colocou em votação e foi aprovado por maioria absoluta dos presentes e ainda no que tange à multa, o valor tem que ser proporcional ao prejuízo causado ficando, portanto, aprovado pelo plenário da Assembleia que, o valor da multa deverá ser estipulado, pela administração do Condomínio, após serem apurados os prejuízos. Foi então passado para o **item 09 (nove)** do Edital: Discussão e aprovação

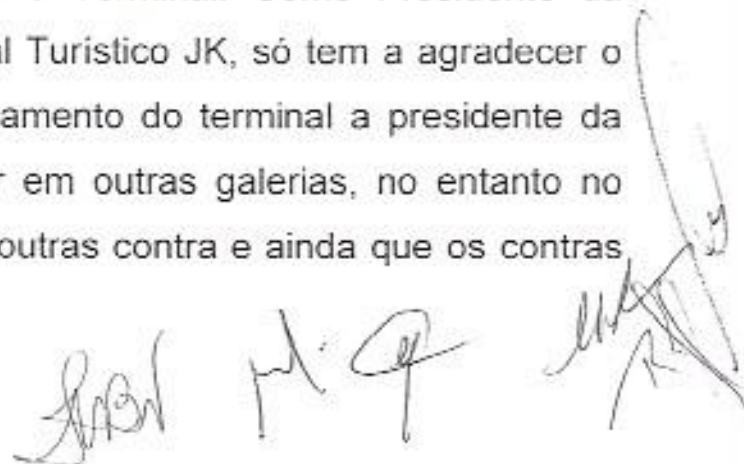
pela Assembleia para o condômino que retardar a solução de infiltração oriunda do interior de seu apartamento, como vem ocorrendo, ocasionando danos às áreas comuns (corredores) e a outras unidades e ainda a Assembleia Arbitrar penalidade. O Presidente explicou que a rede de esgoto dos apartamentos do Condomínio, em sua maioria, está se deteriorando devido ao tempo de uso, e a medida que isso acontece é de responsabilidade do proprietário do imóvel solucionar o problema, e em outros casos o proprietário nega acesso ao seu apartamento para o condomínio fazer reparos na rede mestra, que é de responsabilidade do condomínio, evitando danos em outras unidades assim como às áreas comuns do Condomínio. Após os debates o Presidente pediu a Assembleia para se manifestar quanto a penalidade a ser aplicada e aprovação do item nove. Pela maioria absoluta dos presentes com exceção de 03 condôminos, sendo eles os proprietários das unidades 2208-B, 2610-B e 3012-B, foi aprovado pelo plenário da AGO, o condômino que causar prejuízos deste tipo deverá ressarcir ao condomínio além de reparar os danos causados em outras unidades que forem prejudicadas. Passou-se ao **item 10 (dez)** da pauta: O condômino que der causa por culpa ou dolo a perda de água, como vem ocorrendo, seja arbitrada multa para a unidade. Foi passada então a palavra ao secretário da Assembleia para que explicasse o referido item. O mesmo disse que alguns moradores deixam propositalmente ou por esquecimento torneiras e descargas abertas com grande perda de água. Em outros casos o morador sai de casa e por algum motivo há perda de água. O morador é contatado por funcionários do JK para as devidas providencias e este manifesta que só quando tiver tempo. Este tipo de atitude por parte de alguns moradores tem causado enormes prejuízos





ao Condomínio. O Presidente questionou o plenário quanto o valor da multa que foi aprovado pela maioria absoluta dos presentes o seguinte: a multa arbitrada será o equivalente aos prejuízos causados. Foi passado então ao **item 11 (onze)** da pauta: Discussão e aprovação da Assembléia sobre as medidas de segurança e manutenção que foram adotadas pelo Condomínio no Terminal Turístico JK e o abuso que vem acontecendo em função da pista de rolamento externa e o corredor interno do Terminal que está sendo usado indevidamente, sem autorização do condomínio. Dada a palavra à síndica do Condomínio esta explicou que o Terminal Turístico vem passando por grandes melhorias no que tange a asseio e conservação e serviço de entrega de correspondência além do trabalho de impermeabilização que foi executado pelo Condomínio em quase toda a extensão da laje dentre outras melhorias. Ressaltou que tem tomado todas as atitudes necessárias para o bom funcionamento do Terminal e que atualmente o Terminal conta com uma Associação que é presidida pela Sra. Tereza Baltazar Nogueira que ajuda nas soluções dos problemas envolvendo o Terminal. Com a palavra à presidente da Associação dos Lojistas do Terminal Turístico JK, Sra. Tereza exaltou o trabalho que tem sido feito pela síndica do Condomínio no Terminal Turístico JK esclarecendo que está no Terminal há mais de 20 anos e que os lojistas, em sua maioria não têm união e não colaboram com as melhorias que tem sido feita no Terminal, inclusive no trato visual das lojas e os limites das placas destas que invadem as áreas comuns, além de não respeitar os horários de colocarem os lixos para as faxineiras recolherem, trazendo grande transtorno à administração do Condomínio. Ressaltou também que antes desta Assembléia a síndica Dra. Maria Lima das Graças pediu a ela para ir nas lojas como Presidente da

Associação dos Lojistas Terminal Turístico e pedir aos proprietários das lojas que comparecessem a Assembleia e aqueles que não pudessem ir que deixassem com ela as sugestões de melhorias para ser aprovado em Assembleia. A Sra. Tereza Baltazar afirmou que nenhum lojista compareceu e também não deu sugestões, demonstrando um descaso. Ressaltou que esse descaso vem de longa data e que os proprietários de unidades no Terminal transformaram as lojas em comércio de cabides e a culpa é dos próprios proprietários que as alugam para outras finalidades e quando menos espera a loja está ocupada com ramo de atividade diverso do previsto no Estatuto. Além disso, o Governo do Estado desviou a finalidade da loja essencial que direcionava o funcionamento do Terminal, que mantinha no local; posto do Juizado de Menores, Polícia Militar a Turminas, além de outros que davam suporte ao funcionamento do Terminal. Afirmou ainda, que antes do Condomínio efetuar a impermeabilização da laje do terminal, que foi feita reunião com a grande maioria dos lojistas e na ocasião a síndica demonstrou para os mesmos que era de obrigação de cada lojista fazer a impermeabilização no teto de sua loja, conforme consta do registro de imóvel de cada loja, mas que o Condomínio iria fazer esta impermeabilização da laje, o que iria beneficiar a todos e pediu a colaboração dos lojistas no que se refere a pagamento das taxas de condomínio e acatamento das normas, porém nada disso foi cumprido e a síndica ainda assim fez a impermeabilização e tem feito outras melhorias para o Terminal. Como Presidente da Associação dos Lojistas do Terminal Turístico JK, só tem a agradecer o que tem sido feito. Quanto ao fechamento do terminal a presidente da Associação disse é comum acontecer em outras galerias, no entanto no terminal existem pessoas a favor e outras contra e ainda que os contras



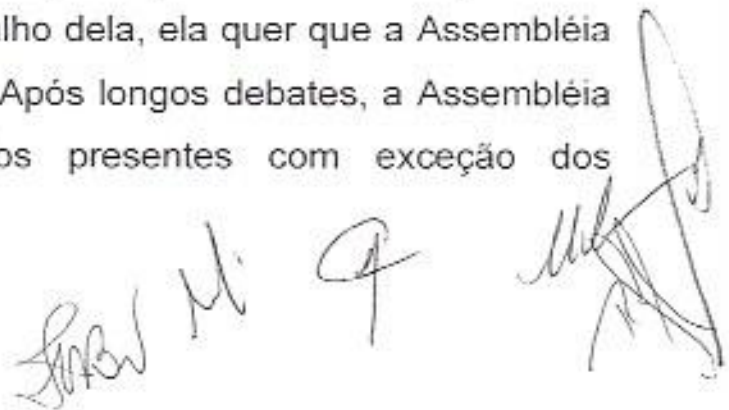


prometeram retirar a grade que for colocada no peito e na marra. A presidente ressaltou que no Terminal há um abuso por parte de alguns lojistas que estacionam os ônibus de suas empresas durante todo o dia na pista de rolamento, que é destinada apenas para o embarque e desembarque de passageiros, além de veículos que estacionam no local atrapalhando o referido embarque e desembarque e que apesar de haver ali uma Delegacia Integrada, os desmandos não cessam, outro exemplo latente de desmando é a permanência dos moradores de rua que permanecem no terminal, fato este que o condomínio é impossibilitado de agir devido a legislação e a polícia afirma que também nada podem fazer. Ainda com relação a abusos a senhora Tereza ressaltou a questão dos lojistas não procurarem a administração para proceder o cadastro que é de grande importância tanto para o lojista quanto para o condomínio apesar das diversas notificações enviadas pelo Condomínio para comparecerem a Administração. O Presidente da Assembleia após exaustivos debates pediu a Assembleia para se manifestar sobre o referido item. A Assembleia aprovou por maioria absoluta dos presentes que quanto ao envio de ofícios aos órgãos Públicos caberá a Associação dos Lojistas presidida pela Sra. Teresa Baltazar tomar tais medidas, contudo, se tais medidas envolver receita financeira, caberá ao Condomínio administrá-las se for do interesse. A Assembleia aprovou também por maioria absoluta os trabalhos que vem sendo realizados pela síndica do Condomínio junto ao Terminal Turístico JK. As aprovações do item onze tiveram a exceção dos condôminos dos aptos. 2208-B, 2610-B e 3012-B. Foi passado então ao **item 12 (doze)** da pauta do edital: Determinação pela Assembleia de tomada de providência contra aqueles que indevidamente transformaram a pista de rolamento externa do

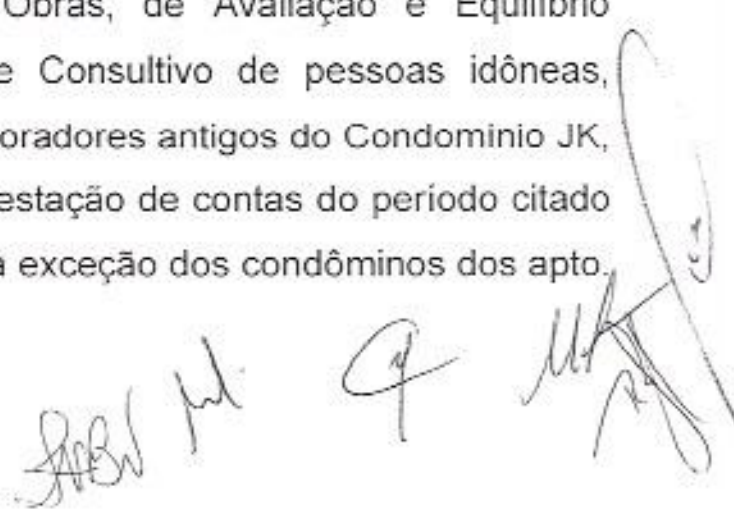


Terminal em estacionamento de veículos, pois a pista de rolamento encontra-se debaixo da marquise área de responsabilidade do Condomínio. O Presidente da Assembleia explicou que esse item é um complemento do anterior e que já foi aprovado por maioria absoluta que a Associação possa tomar todas as medidas junto aos Órgãos Públicos e pediu a Assembleia para se manifestar. Foi aprovado pela maioria absoluta dos presentes que a Associação dos Lojistas do Terminal juntamente com os lojistas enviem os ofícios aos órgãos Públicos a fim de resolver estes problemas envolvendo o Terminal Turístico JK. Item aprovado com exceção dos condôminos dos aptos. 2208-B, 2610-B e 3012-B. Foi passado para o **item 13 (treze)** da pauta do edital: Aprovação pela Assembleia de autorização da cessão de direitos sobre bens adjudicados. O Presidente da Assembleia passou a palavra ao secretário da AGO quando explicou que nas várias ações de cobranças que o Condomínio promove contra os inadimplentes, no final delas como o proprietário recusa-se em pagar, que o juiz decide adjudicar o imóvel passando para o Condomínio a posse do mesmo. Contudo, como não é interessante para o Condomínio integrar este imóvel à fração ideal do Conjunto, pois demandaria um custo muito alto para fazer uma Assembleia e ainda contratar uma empresa para efetuar um novo projeto com o acréscimo desta área na fração ideal de todos os imóveis, seria de maior interesse para os condôminos repassar a posse desse imóvel para um terceiro por um preço justo, conforme avaliação feita pela administração, pois o Condomínio precisa é de dinheiro para resolver os seus problemas internos. O Presidente perguntou a Assembleia se estava aprovado o item treze. A Assembleia por maioria absoluta dos presentes aprovou que a síndica faça a cessão de direitos sobre os

imóveis adjudicados pelo Condomínio e comunicar a Vara onde tramita o processo. O item foi aprovado com exceção dos 03 (três) condôminos que desde o início falaram que não aprovariam nenhum item. Passou-se então ao **item 14 da pauta**: Aprovação da Assembleia para composição e suplementação da Comissão de Avaliação e Equilíbrio Financeiro. Foi passada a palavra para a síndica do Condomínio Dra. Maria Lima das Graças que explicou que a Comissão é composta por proprietários e quando um se ausenta por qualquer motivo há necessidade de compor a vaga. Após debates o Presidente colocou o assunto em votação e foi aprovado por maioria absoluta dos presentes a exceção dos condôminos dos aptos. 2208-B, 2610-B e 3012-B, que o suplente as Comissões senhor Maurício Ângelo de Almeida comporá a Comissão de Avaliação Financeira e Equilíbrio. Foi passado ao **item 15 da pauta**: Discussão e aprovação da Assembleia quanto aos apartamentos inadimplentes que são alugados e continuam não pagando as taxas de condomínio e para agravar trazem familiares e amigos adultos para aqui residirem aumentando ainda mais as despesas dessas unidades, prejudicando os condôminos e se beneficiando da situação ilegal. O Presidente da Assembleia após efetuar a leitura do referido item, explicou a Assembleia que é uma situação que pode se resolver administrativamente e ao seu ver não haveria necessidade da Assembleia se manifestar. A síndica do Condomínio pediu a palavra e explicou ao Presidente que por se tratar de um assunto que traz prejuízos aos demais condôminos e ao Condomínio e por ela está representando quase 20 (vinte) mil metros de fração ideal de condôminos que confiam no trabalho dela, ela quer que a Assembleia se manifeste a respeito do assunto. Após longos debates, a Assembleia aprovou por maioria absoluta dos presentes com exceção dos



condôminos dos aptos. 2208-B, 2610-B e 30120B que a administração do Condomínio poderá limitar o uso da unidade de forma que não prejudique aos demais moradores e aumente as despesas, baseado em decisão do Conselho, tendo sido aprovado também que as unidades terão que atender exclusivamente a finalidade de residência familiar, não podendo ser utilizada de forma a concorrer com hotéis, pensão ou similares. Foi passado ao **item 16 (dezesesseis)**: Prestação de contas relativas às taxas de condomínio Ordinária e Extraordinária (Obras) do período de 01.11.2013 à 31.10.2014. O Presidente pediu ao Secretário da Assembleia que fizesse a leitura dos pareceres do Conselho Fiscal, da Comissão de Obras e da Comissão de Avaliação Financeira e Equilíbrio que analisaram os documentos contábeis e as contas do Condomínio e as aprovavam e opinaram pela aprovação das mesmas. O Secretário fez a leitura dos pareceres e explicou para os presentes na Assembleia que as contas estavam aqui na Assembleia com o Contador e quem as quisesse analisar o contador estava a disposição para mostrar e esclarecer qualquer dúvida. A síndica ressaltou que o momento da prestação de contas era aquele, pois a obrigação de prestar contas é na Assembleia o que ela estava fazendo naquele momento. Após alguns debates entre os presentes, o Presidente perguntou a Assembleia se aprovaria o item 16 (dezesesseis) que trata da prestação de contas. A Assembleia, considerando os pareceres lidos e por se tratarem os componentes das Comissões de Obras, de Avaliação e Equilíbrio Financeiro e do Conselho Fiscal e Consultivo de pessoas idôneas, proprietários de imóveis e também moradores antigos do Condomínio JK, aprovaram por maioria absoluta a prestação de contas do período citado no edital, sem quaisquer restrições, a exceção dos condôminos dos apto.





2208-B, 2610-B e 3012-B. Nesse momento o senhor Mauricio Ângelo de Almeida morador do Condomínio disse que a síndica Dra. Maria Lima das Graças é uma pessoa guerreira, batalhadora e muito honesta. Ressaltou que a síndica lutou e tem lutado pela melhoria da qualidade de vida no Condomínio JK, fazendo com que toda a sociedade mineira respeitasse o nosso Condomínio. Atualmente, os meios de comunicação exaltam o Condomínio, o que não ocorria antes de ela ter feito um trabalho excepcional. Ela faz um trabalho social voltado para as pessoas carentes e idosos que residem no Condomínio, além dos eventos que visam a integração dos moradores. Este trabalho tem sido aprovado pela grande maioria dos proprietários e moradores. Ressaltou que ela, Dra. Maria Lima das Graças, tem colocado durante esses anos o Condomínio JK à frente de tudo, até mesmo de sua família, tal é a sua dedicação. Exaltou ainda que antes as pessoas tinham vergonha de falar que moravam no JK e atualmente sentem orgulho, os apartamentos do Condomínio estão super valorizados. E, atualmente, quem mora no JK, não quer sair, e isto se deve ao trabalho realizado pela síndica, e por este motivo a grande maioria dos condôminos e também moradores confiam nela e no trabalho que ela vem realizando e uns poucos que são oposição a ela os são por motivos particulares, por terem sido contrariados em algum objetivo ao mudar-se para o Condomínio, como é o caso dos que aqui estão e não aprovaram nenhum item da pauta do edital. Explicou que ficou claro que vieram a Assembleia para tumultuar e não para ajudar ao Condomínio em suas decisões, contudo, ressaltou que a presença das dezenas dos proprietários presentes, apoiando e debatendo com seriedade a pauta do edital inibem essa tentativa de tumulto, porém, como morador do Condomínio gostaria que ficasse



registrado e pediu a Assembleia que mais uma vez se manifestasse com uma salva de palma para a síndica Dra. Maria Lima das Graças, tendo sido atendido pela Assembleia que aplaudiu de pé a síndica, aprovando por maioria absoluta tudo que foi exposto pelo morador, com exceção dos 03 (três) condôminos dos aptos. 2208-B, 2610-B e 3012-B. Foi passado ao **item 17 (dezessete) da pauta**: Discussão e aprovação da Assembleia do diagnóstico financeiro e previsão orçamentária para o próximo período. Ocorrendo acentuado desequilíbrio inflacionário com grave reflexo nas despesas do Condomínio, a síndica pediu a palavra e explicou aos presentes que hoje, na Assembleia seria a ocasião adequada para discutir a situação financeira do Condomínio e fazer um prognóstico para o próximo período. Porém, dado a crise hídrica, elétrica e aumento dos preços em geral que estavam sendo anunciados pela mídia e alguns órgãos do governo devido os problemas que o país está passando e por já está previsto aumentos substanciais nas contas de água e energia elétrica, inflação alta que tem afetado toda a economia nacional com perspectivas de uma grave crise financeira, acha que o momento é de muita insegurança. Ademais existe uma dependência do comportamento dos moradores ao qual se referem as economias no consumo de água dentro dos apartamentos e energia para mover as bombas de elevação de água e ainda atitudes sociais dos moradores com relação ao uso dos elevadores. Ressaltou que o corpo administrativo do Condomínio tem tomado medidas de economia para enfrentar a crise. Desta forma, o mais sensato seria esperar o posicionamento econômico-financeiro do país para ter condição de fazer uma previsão orçamentária dentro de uma realidade, previsão esta que será comunicada aos proprietários e moradores com antecedência. Visto os esclarecimentos



feitos pela síndica o Presidente consultou a Assembleia, que aprovou a decisão da síndica por maioria absoluta dos presentes a exceção novamente dos condôminos dos aptos. 2208-B, 2610-B e 3012-B. O Presidente da Assembleia pediu a palavra novamente e ressaltou que conforme foi aprovado no início da Assembleia que se houvessem assuntos de relevância para o Condomínio que seriam colocados em pauta no final da Assembleia. Ressaltou que foram colocados na mesa alguns pedidos o primeiro pelo Dr. Farid. Passada a palavra ele explicou aos presentes na Assembleia que anualmente o Condomínio é taxado pela Prefeitura de Belo Horizonte com um valor de IPTU exorbitante que é cobrado da loja no. 01 (um) e pertencente ao Condomínio e que na realidade não se trata de uma loja e sim de um porão que não tem serventia para o Condomínio. Ressaltou que fez o pedido para a Prefeitura reavaliar tal imóvel e após reavaliação foi reduzido o valor, porém, ele não concorda ainda com o valor que está sendo cobrado. Desta forma pede a Assembleia aprovação para que seja fechada a entrada do porão para que ele possa chamar a Prefeitura novamente e pedir a isenção da cobrança uma vez que o referido cômodo deixará de existir. Foi colocado para a Assembleia o pedido do Dr. Farid, tendo sido aprovado por maioria absoluta. O Condômino Marlon pediu a palavra ao presidente e expôs um assunto para a Assembleia se posicionar. Explicou o que ocorreu no dia anterior à data da Assembleia quando todos estavam trabalhando no escritório do Condomínio organizando todos os documentos para a realização da Assembleia quando os policiais civis que ficam lotados na Delegacia do Meio Ambiente localizada acima do escritório do Condomínio estavam em festa o dia inteiro. Foram feitos vários pedidos para que os mesmos diminuíssem o



volume do som para que os funcionários do Condomínio pudessem trabalhar o que não foi atendido. Vários moradores também reclamaram do barulho, porém, não foram atendidos; tamanho foi o incomodo que o problema foi levado a conhecimento da Corregedoria da Policia Civil, no momento em que a festa estava acontecendo, que também não conseguiu controlar a festa para que não prejudicassem os vizinhos. Ressaltou que acha um absurdo uma Delegacia de Meio Ambiente, prejudicar o sossego dos moradores e o trabalho dos empregados. O presidente após ouvir a exposição do condômino abriu discussão sobre o assunto e depois de grande debate a Assembleia aprovou que a Administração envie ofícios a órgãos e autoridades competentes a fim de dar ciência do fato e pedir providencias. O Dr. Farid Assrauy solicitou a palavra novamente e pediu a Assembleia que se manifestasse acerca de dois assuntos que colocará em pauta. O primeiro é que a Assembleia aprove que o condômino que não pagou as taxas de condominio no prazo legal, mas tendo ajuizado ação de consignação, só poderá participar da Assembleia depois que a ação for julgada procedente, isto porque consignar não significa estar quites conforme descrito na lei e na Carta de Convenção do Condomínio. E o segundo assunto é quanto a data da realização para a Assembleia que está prevista para 2015; expôs que se houver uma crise econômico-financeira no Condomínio, afetado pela crise do país repercutindo nas finanças do Condomínio a data deveria ser prorrogada pois o custo para realizar uma Assembleia no Condomínio é muito alto e nesse caso havendo aprovação da Assembleia a síndica trabalharia mais tranqüila. Após exaustivo debate entre os presentes a Assembleia aprovou por maioria absoluta que o condômino que não pagar suas taxas em dia e resolver entrar com ação



Ata da Assembleia Geral Ordinária de 20.12.2014

de consignação só poderá participar da Assembleia após ser julgada procedente a ação e também que a síndica em caso de grave crise econômico-financeira que afete o Condomínio realize a próxima Assembleia quando a situação financeira do Condomínio estiver estável ou até o mês junho de 2016, se assim a crise permitir, dado o alto custo para se realizar uma Assembleia do Condomínio, conforme ata de reunião do Conselho Fiscal e Comissão de Avaliação Financeira e Equilíbrio, que além da decisão da data da Assembleia também avaliará aumento de condomínio se for necessário, o que será encaminhado a cada proprietário e morador protocolado informando a decisão da data da Assembleia e aumento futuro, o que foi aprovado pela grande maioria dos presentes na Assembleia. Novamente o Dr. Farid pediu a palavra para agradecer à atenção dos condôminos presentes quanto às suas manifestações. Após a discussão e aprovação de todos os itens da pauta e os que foram expostos para a Assembleia, o Presidente passou a palavra a Dra. Maria Lima das Graças que agradeceu a presença de todos e a forma democrática como foram discutidos os assuntos e que se em algum momento um condômino ou outro se exaltou é que ainda existem pessoas que só comparecem a Assembleia para discutir interesses particulares e causar tumultos, esquecendo de que na Assembleia discute-se assuntos de interesse de todos os moradores e proprietários, como o ocorrido com o senhor Ângelo que no início da fala da senhora Maria Lima das Graças a interrompeu de forma brusca, momento em que ela disse para ele a respeitar e não interrompesse sua fala, pois existe uma mediada protetiva onde ele é proibido de lhe dirigir a palavra. Neste momento a Dra Graça mencionou o alto custo da Assembleia e que pessoas tumultuam protestando todos os itens sem



acrescentar benefício a comunidade cortando as palavras dos explanadores, usando de palavras agressivas ao presidente como por exemplo o fato ocorrido com a senhora Rita ao pedir que ela se identificasse e a mesma disse "só estou aqui para tumultuar" e ainda quando indagado o seu nome pelo presidente da AGO ela afirmou "não é da sua conta" e o presidente pacientemente disse que era mais civilizado tratá-la pelo nome. No mesmo bojo o senhor Wesley também usou do mesmo procedimento afirmando a Assembleia que "estou aqui é para não aprovar nada" Os fatos prejudicaram o presidente conduzir a Assembleia evitando maiores transtornos e trazer prejuízos. A síndica lembrou ainda que durante a Assembleia a senhora Rita em seu descontrole dirigiu ao Advogado do Condomínio Dr. Farid pessoa de mais de 50 anos de prática na advocacia com os seguintes dizeres "você é um velho safado e que deveria ter a sua vida pregressa investigada". Neste momento a síndica Maria Lima das Graças pediu ao presidente que as pessoas que vêm a Assembleia a fim de provocar confrontos, atrapalhar o bom andamento da assembléia, causar inconvenientes e dificultar explicação dos itens do edital seja ele responsabilizado em arcar com os custos da assembléia, caso ela tenha de ser adiada devido aos tumultos. Assim como a AGO tem valor significativo, além de criar retardo a medidas essenciais ao bom funcionamento do Condomínio que é de grande porte. A Assembleia sendo suspensa, o condômino que der causa, já sairá da Assembleia ciente que será debitado sumariamente o valor ou custo da Assembleia e os danos causados após ser apurado no boleto de condomínio da unidade responsável. O presidente colocou o tópico em discussão que foi aprovada por maioria absoluta dos presentes a exceção novamente dos condôminos dos aptos. 2208-B, 2610-B e



Ata da Assembleia Geral Ordinária de 20.12.2014

3012-B. Nada mais havendo para tratar, o Presidente franqueou a palavra, como os presentes não fizeram uso da mesma, encerrou a Assembleia e determinou que eu, Astrogildo Wolanik, Secretário, lavrasse a Ata desta Assembleia e que vai assinada por mim, pelo Presidente da Assembleia e por aqueles que quiseram ficar aguardando a lavratura para assinar a mesma. Belo Horizonte, 20 de dezembro de 2014.

[Handwritten Signature]
Secretário da AGO
 Astrogildo Wolanik

[Handwritten Signature]
Presidente da AGO
 Ercio Quaresma Firpe

[Handwritten Signature]
Síndica: Dra. Maria Lima das Graças

[Handwritten Signature]
 Maria de Lourdes Moura

[Handwritten Signature]
 Renato José Cavallero
[Handwritten Signature]
 Teresa Regina

2º RTD - BH
 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
 Este documento principal possui outro(s)
 a ele integrante(s) contendo 10 lauda(s).

2º RTD - 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
 Rua Casimiro, 107 - (31) 3228-1788 - CEP: 30710-300
 2º RTD - BH - Sindicato de Eficiência e Qualidade
 Vagas para inscrição: www.rtd.bh.gov.br

Certifico que o presente documento apresentado hoje neste
 2º RTD - BH foi protocolado, registrado, microfilmado e
 digitalizado sob o nº **1169433**
 O referido é verdade. Dou fé.
 Belo Horizonte, 25 de Fevereiro de 2015.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
 Selo Eletrônico Nº **ACT35523**
 Cód. Seg. **0549.2479.7908.1137**
 Quantidade de atos Praticado(s): 034
 Encl. R\$164,90, T.F.J. R\$51,00 Valor Final: R\$215,90

Consulte a validade deste selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br>

TJMG
 TONY ANDRÉ MONTORO DE TRACIOLTA
 SUBSTITUIÇÃO | JADIRA JANETE D'AMARAL | JANE LUCY ROCHA | GHAZELLE M. PEREIRA ASSIS



Cópia de documento registrado