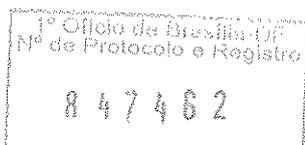


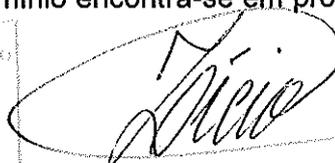
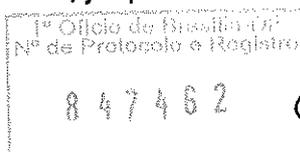
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA (A.G.E) DO
CONDOMÍNIO JARDINS DOS IPÊS**

DATA, HORA E LOCAL: Aos sete dias do mês de agosto do ano de dois mil e doze, em segunda convocação, às dezenove horas e quarenta e cinco minutos, na SHMA - Av. Mangueiral, CL2, lote 2, Região Administrativa de São Sebastião – DF.

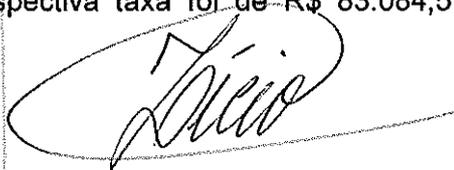
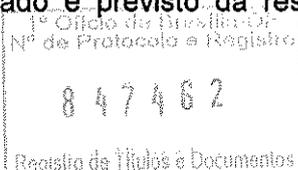
CONVOCAÇÃO: A síndica, Senhora Katrine Ritton Magami responsabilizou-se pela convocação desta assembleia. **DIVULGAÇÃO DO EDITAL:** O instrumento legal foi divulgado aos condôminos por intermédio de e-mails, envio de correspondências e aviso afixado na guarita. **PRESENCAS:** a Assembleia contou com as presenças de 99 (noventa e nove) condôminos (e/ou representantes legais), conforme lista assinada na assembleia e anexada a esta ata. **ORDEM DO DIA:** 1) Eleição do síndico e conselheiros (três conselheiros fiscais; um conselheiro de sustentabilidade para compor como 3º membro e um conselheiro consultivo – em substituição ao Sr. Ney); 2) Deliberação da taxa ordinária de condomínio e valor do enxoval. **FATOS OCORRIDOS:** A síndica do *Condomínio Jardins dos Ipês*, Senhora Katrine Ritton Magami, deu início aos trabalhos, agradecendo a presença de todos. Prestou os esclarecimentos iniciais, falou sobre a necessidade e importância das deliberações, durante esta Assembleia Geral Extraordinária. Informou que o presente A.G. E fora organizada e convocada pelos conselheiros *Odair Coronheiro, Reinaldo Vasconcellos, Alexandre Martins e Fânia Pires*. Em seguida, a Senhora Katrine Ritton questiona à Assembleia, se alguém se DISPUNHA a presidir os trabalhos. Foi sugerido por este secretário e aceito por todos, para presidir os trabalhos desta AGE, o Dr. Alexandre Augusto Ferreira Macedo Marques (advogado especialista em gestão condominial, tendo ministrado o Curso para Gestores de Condomínios para os moradores desta quadra). Em seguida, a síndica convida algum dos presentes para secretariar os trabalhos, quando este escrevente, José Lício Gomes Pereira-CPF 119.956.531-87 (procurador legal e genitor da proprietária do imóvel situado à Q. 15 torre H3 nº 11) se apresenta para a função, sendo aceito. Após a composição da mesa com o Presidente e Secretário, a Senhora Katrine convidou os atuais conselheiros (citados anteriormente), para se apresentarem aos demais condôminos e darmos andamento à assembleia. Cite-se que Senhora Aryanna Alves Nery, matrícula 3254-9 esteve presente, representando a empresa Jardins Mangueiral. Com o apoio de um equipamento multimídia - conhecido como "data show" - tendo um **PowerPoint** projetado na tela, para melhor esclarecimento aos presentes, os assuntos foram colocados para discussão e deliberação da AGE. Sendo assim, Alexandre Marques, presidente eleito da Assembleia, assumindo suas funções, solicita a assessoria da Senhora Katrine e inicia o debate do primeiro item da ORDEM DO DIA: 1) Eleição do síndico e conselheiros (três conselheiros fiscais; um conselheiro de sustentabilidade para compor como 3º membro e um conselheiro consultivo – em substituição ao Sr. Ney). Nesse sentido, apresentou para os cargos de Conselheiros Fiscais, os seguintes condôminos: José Lício Gomes Pereira (recebeu 18 votos); Tatiana Moraes Lima (recebeu 64 votos); Marcus Aurélio de Sousa Costa (recebeu 64 votos) e Jakson Gonçalves Santos (tendo recebido 54 votos). Foram eleitos para o cargo os três mais votados: TATIANA MORAIS LIMA, CPF 846.267.121-34; MARCUS AURELIO DE SOUSA COSTA, CPF 553.201.551-15 e JAKSON GONÇALVES SANTOS, CPF 778.716.341-00. O presidente dos trabalhos propõe aos presentes que o candidato Sr.



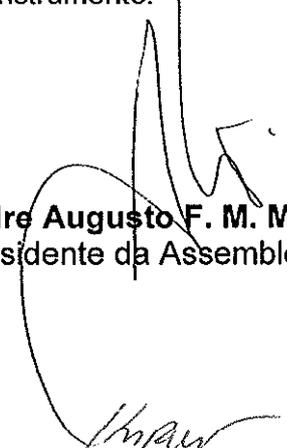
José Lício assumiu como suplente do Conselho Fiscal, no entanto, não houve interesse por parte do mesmo. Após a eleição dos três Conselheiros Fiscais, inicia-se a eleição para a vaga de terceiro membro do Conselho de Sustentabilidade, tendo se apresentado os seguintes condôminos: Sr. Rodrigo Resende Ferreira e a Sr.^a Simone (de tal). Com 44 votos contra 37, o Sr. RODRIGO RESENDE FERREIRA, CPF 818.749.101-97 foi eleito para o cargo. Em seguida, iniciou-se a votação para a substituição do Sr. Ney Gonzaga Soares, CPF 896.282.419-15, terceiro membro do Conselho Consultivo, haja vista que o mesmo não fora encontrado para participar da AGE e não assumiu o cargo para o qual havia sido eleito em trinta de maio de dois mil e doze. Apresentou-se como candidato ao cargo, o Sr. WILLIAM DE LIMA MACHADO, CPF 818.749.101-97. Como não houve concorrente e nem objeção dos presentes, o Sr. WILLIAM DE LIMA foi eleito, então, para o cargo de terceiro membro do Conselho Consultivo; conseqüentemente, o Sr. Ney Gonzaga Soares, oficialmente, deixa de ocupar o citado cargo, no *Condomínio Jardins dos Ipês*. Após a eleição dos novos conselheiros e ratificação dos atuais (eleitos em trinta de maio de dois mil e doze), a Senhora Katrine colocou em votação o segundo item da ordem do dia: 2) Deliberação da taxa ordinária de condomínio e valor do enxoval. A síndica esclareceu sobre os itens obrigatórios e necessários, além daqueles sugeridos para uma boa gestão e que compõem a taxa ordinária do condomínio. São eles: serviços de segurança, limpeza e conservação, jardinagem, empresa de administração de condomínio, além de outros custos mensais que influenciam diretamente no valor da taxa (materiais de escritório, pró-labore ou pagamento da prestação de serviços de síndico profissional, despesas bancárias e cartoriais, cópias, custos administrativos e operacionais extraordinários, manutenção, água, esgoto, energia elétrica, telefonia, internet, combustível, seguros, manutenção de extintores, insumo de jardinagem entre outras despesas pertinentes à gestão condominial). Além desses custos, a mesma informou sobre os fundos de reserva, que também compõem o valor da taxa de condomínio, sendo eles: 20% para inadimplência; 4% para pintura das fachadas (conforme convenção); 10% para reserva (para troca de tecnologia da bomba d'água, paisagismo, etc.). Esclareceu-se também sobre a contribuição, no valor de oito reais por família, para a Associação dos Amigos Jardins Mangueiral (AAJM), valor este que será incluído na taxa condominial, a fim de manter a estrutura de boas vindas ao bairro, interação com GDF e Mangueiral nos assuntos coletivos, assim como apoiar os novos condomínios. O Síndico do Condomínio irá repassar os valores coletados para a AAJM e esta prestará conta mensalmente aos associados. Caso algum condômino não concorde com a contribuição, deve procurar a Associação para manifestar seu ponto de vista e então se desassociar. O presidente da Assembleia, Dr. Alexandre, explanou sobre as questões gerais do condomínio, bens comuns, obrigação de pagar as despesas ordinárias e extraordinárias, além de reforçar as atribuições do síndico (elaboração de despesas, contratações, gerir as contas do condomínio, entre outras atribuições). Além disso, informou sobre a possibilidade na contratação de um gerente para o condomínio para auxiliar o síndico em suas atribuições, bem como sobre a diferença na escolha do modelo de gestão para *síndico-morador* (autogestão) ou *síndico profissional* (exclusivamente contratado para execução dos serviços e atribuições do síndico). O Sr. Alexandre informou que, conforme sua experiência na área de gestão condominial, o ideal é que o síndico profissional seja independente da administradora de condomínio, devido à relação entre as partes. Explicou sobre as dificuldades para o síndico morador, já que o condomínio encontra-se em processo de

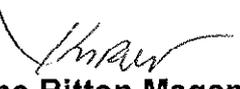


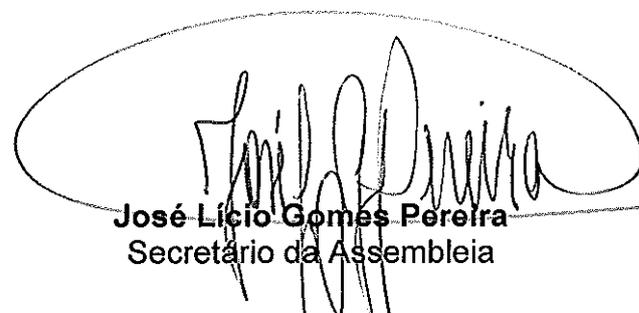
implantação. Uma das vantagens, no caso do síndico profissional é que, se o mesmo não desempenhar com eficácia o cargo, poderá ser demitido do condomínio com facilidade e proceder-se na troca de profissional. Além disso, pode-se elaborar uma cláusula no contrato, estipulando o prazo de três meses de experiência para o contratado. Logo em seguida, a Senhora Katrine esclareceu sobre as opções do serviço de segurança, sendo armada ou simples, bem como as vantagens e desvantagens de cada serviço. Após a explicação sobre o modelo de gestão condominial (autogestão ou síndico-profissional) e tipos de segurança (armada ou simples), mostrou-se (através do **PowerPoint** projetado na tela) aos presentes na AGE, as quatro opções de taxa condominial que variam de acordo com o tipo de gestão e serviço de segurança. Os cenários apresentados com os respectivos valores foram: no **CENÁRIO A: SEGURANÇA ARMADA COM SÍNDICO PROFISSIONAL** (taxa condominial: R\$ 137,62); no **CENÁRIO B: SEGURANÇA ARMADA COM AUTOGESTÃO** (taxa condominial: R\$ 131,15); no **CENÁRIO C: SEGURANÇA SIMPLES COM SÍNDICO PROFISSIONAL** (taxa condominial: R\$ 137,57) e, finalmente, no **CENÁRIO D: SEGURANÇA SIMPLES COM AUTOGESTÃO** (taxa condominial: R\$ 131,10). Houve um questionamento aos conselheiros que elaboraram os orçamentos para realização do cálculo da taxa condominial sobre a exposição das empresas e seus respectivos valores. O Conselheiro de Sustentabilidade, Sr. Odair, esclareceu a dúvida, informando sobre a otimização dos trabalhos, no sentido de facilitar a decisão por parte da Assembleia, considerando, entre outras variáveis, o melhor custo-benefício das empresas cotadas. O presidente da Assembleia, Dr. Alexandre, explicitou algumas questões sobre a prestação de serviços por parte das empresas de administração condominial e sobre a assessoria jurídica, informando que o ideal é que sejam contratações distintas uma da outra, ou seja, não sejam profissionais da mesma empresa. Além disso, esclareceu sobre a possibilidade do reajuste da taxa condominial ser realizada anualmente em decorrência dos aumentos de taxas e impostos, influenciando no valor da taxa ordinária. Após explicações, o presidente da AGE coloca em votação as quatro opções de taxa condominial, decidindo além do valor, a forma de gestão e tipo de segurança para o condomínio. A votação seguiu conforme a seguir: **CENÁRIO A - 64 VOTOS: SEGURANÇA ARMADA COM SÍNDICO PROFISSIONAL** (taxa condominial: R\$ 137,62); **CENÁRIO B - 3 VOTOS: SEGURANÇA ARMADA COM AUTOGESTÃO** (taxa condominial: R\$ 131,15); **CENÁRIO C - 14 VOTOS: SEGURANÇA SIMPLES COM SÍNDICO PROFISSIONAL** (taxa condominial: R\$ 137,57) e **CENÁRIO D - 1 VOTO: SEGURANÇA SIMPLES COM AUTOGESTÃO** (taxa condominial: R\$ 131,10). O valor, tipo de gestão e serviço de segurança condominial deliberado pela maioria dos presentes conforme quantidade de votos informada foi: **CENÁRIO A: SEGURANÇA ARMADA COM SÍNDICO PROFISSIONAL** (taxa condominial: R\$ 137,62 - cento e trinta e sete reais e sessenta e dois centavos). Ficou ajustado que os atuais conselheiros irão selecionar currículos de profissionais capacitados com experiência em gestão condominial para que o mesmo seja votado na próxima assembleia para ocupação do cargo de síndico profissional cujo prazo limite para esta deliberação é a última semana do mês de agosto, mês que acaba a gestão da síndica atual. Estando novamente com a palavra, a síndica esclareceu sobre a taxa de enxoval, valor esse que inclui os itens básicos e necessários para a estrutura do bom funcionamento no início do condomínio (os itens que estão inclusos na taxa de enxoval estão anexados a esta ata). O valor total orçado e previsto da respectiva taxa foi de R\$ 83.084,51



(oitenta e três mil, oitenta e quatro reais e cinquenta e um centavos), sendo divididos igualmente entre os 650 condôminos, perfazendo para cada unidade habitacional o valor de R\$ 127,57 (cento e vinte e sete reais e cinquenta e sete centavos). A taxa de enxoval poderá ser dividida em quatro parcelas, no valor de R\$31,96 (trinta e um reais e noventa e seis centavos), acrescidas da taxa ordinária de condomínio, durante esse período. Caso o custo da aquisição dos materiais seja inferior ao valor estimado, a diferença será devolvida ao fundo de reserva do condomínio. Os conselheiros presentes reforçaram a todos os presentes que a administração irá buscar os menores preços para os itens que compõem a taxa de enxoval. O valor individual de R\$137,57 pertinente à taxa de enxoval foi deliberado pelos condôminos presentes, pelo total de 72 votos; em seguida, decidiu-se por unanimidade o parcelamento em 4 vezes, o valor da taxa, conforme valor já mencionado. As próximas atividades a serem executadas pelos conselheiros e apresentadas na próxima assembleia para os demais condôminos são: seleção de currículos para eleição e contratação do síndico profissional, após votação em assembleia; alteração do síndico na receita federal e em outros órgãos; abertura de conta pessoa jurídica em banco, em nome do condomínio e devidas contratações de prestadores de serviços, para início em setembro próximo. Por fim, a síndica informou que realizará o registro da referida ata, para que surtam os efeitos legais. Nada mais havendo a tratar, os trabalhos foram encerrados às 21h40min. Em testemunho da verdade, eu, *José Lício* Gomes Pereira, redigi esta ata, a qual, após ser lida e considerada em conformidade, foi aprovada pelos integrantes da mesa diretora e pela representante da Jardins Mangueiral. A síndica assinará esta ata, juntamente com o Presidente da AGE e o Secretário, ambos eleitos para este importante evento. Esclareça-se que a *lista de presenças na Assembleia Geral Extraordinária* em questão, será anexada a esta ata, como parte fidedigna, integrante do presente instrumento.


Alexandre Augusto F. M. Marques
Presidente da Assembleia


Katrine Riton Magami
Síndica


José Lício Gomes Pereira
Secretário da Assembleia

CARTORIO MARCELO RIBAS
OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
SUPER CENTER - ED. VENANCIO 2.000
SCS QD. 00, Bl. B-60, Sala 140-E, 19 Andar
Brasília-DF - Fone : 3224-4026

Documento Protocolado, Registrado e
Digitalizado sob o número 00847462

Em 23/08/2012 Dou fé.

Titular: Marcelo Caetano Ribas
Subst.: Edlene Miguez Pereira
Geralda do Carmo Abreu Rodrigues
Francineide Gomes de Jesus
Selo: TJDFT20120210042726@TFW
para consultar www.tjdf.jus.br