

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO [REDACTED], NA FORMA ABAIXO:

... Aos vinte e dois dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezessete, por não ter havido número legal de condôminos presentes às 19h em primeira convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária às 19h30min em segunda e última convocação, no próprio prédio, os senhores condôminos do Edifício [REDACTED] (CNPJ nº [REDACTED]), sito à [REDACTED] nesta cidade do Rio de Janeiro, previamente convocados por Edital distribuído aos interessados mediante protocolo e correspondência postal, para deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia: **1º)** PRESTAÇÃO DE CONTAS. **2º)** PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA O EXERCÍCIO DEZ/2017 – NOV/2018. **3º)** APROVAÇÃO DE ORÇAMENTO PARA RECUPERAR A FUNCIONALIDADE DE PARTE DA CAIXA D'ÁGUA DO PRÉDIO. **4º)** NORMAS DO E-SOCIAL A PARTIR DE 2018. **5º)** ELEIÇÃO DE SINDICO E CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL. **6º)** ASSUNTOS GERAIS. Aberta a sessão, foi indicado para Presidir a Assembleia o condômino [REDACTED] que aceitando, convidou o Sr. Paulo Mauricio Wanderley para Secretariar os trabalhos. Procedeu-se à leitura do Edital de Convocação, não se registrando nenhuma reclamação ou impugnação. Passou-se ao primeiro item da pauta (PRESTAÇÃO DE CONTAS). Com a palavra o Sr. Síndico, informou que os saldos do Condomínio no fechamento contábil de out/2017, foram os seguintes: (a) Conta Condomínio → R\$ (13.607,23) devedor. Conta Fundo Despesas com Pessoal → R\$ 11.014,09. Conta Obras → R\$ 9.682,68. Conta Especial II (Provisão para Devedores/Duvidosos) → R\$ 41.125,52. Disponibilidade do Condomínio em 31/10/2017: R\$ 48.215,06. Disse que a conta Condomínio destina-se à manutenção do prédio e que o déficit registrado em 31/10/2017 no valor de R\$ (13.607,23) deve-se principalmente à inadimplência do [REDACTED]; contudo, a conta Especial II somente registra os valores recebidos dos condôminos. Com relação à obra de reforma do PC de Luz e Força, o Sr. Síndico esclareceu que esse tipo de intervenção pode ser demorada em virtude de procedimentos burocráticos da LIGHT, mas que a firma contratada está se havendo com eficiência e os serviços estão caminhando dentro do previsto, bem como que nesta data faltam 5 parcelas para concluir a obra e que em caso de desídia ou negligência da empresa, as duas últimas parcelas poderão vir a ser retidas pelo condomínio; contudo tal não deve ocorrer, eis que a firma está atuando dentro do que foi contratado, além de ter concordado em substituir equipamentos elétricos à parte do novo armário padronizado pela concessionária, que apresentavam sinais de desgaste pelo uso e até mesmo tendo feito uma intervenção junto à LIGHT para agilizar a troca do medidor de uma unidade que apresentava um borne queimado, sem necessidade do condômino precisar tratar o assunto diretamente com a concessionária, além de orientar outros condôminos acerca da necessidade de modernizar as instalações de alimentação elétrica das respectivas unidades, que poderiam apresentar risco de incêndio. Finalizou dizendo que as portas do PC de Luz e Força não fazem parte do escopo do serviço contratado e que após a conclusão da obra o condomínio poderá decidir sobre a sua substituição ou outro tipo de acabamento sobreposto em alumínio ou outros materiais. Com relação à ação de cobrança em curso contra o condômino do [REDACTED], o Síndico apresentou relatório do processo para conhecimento dos condôminos. Prosseguindo, disse que as contas do condomínio estão em ordem e são do conhecimento de todos os condôminos que recebem mensalmente o demonstrativo de receitas e despesas enviado pela Administradora e que os membros do Conselho Consultivo/Fiscal recebem, também mensalmente, uma Pasta contendo toda a documentação contábil e fiscal do mês anterior que, depois de analisada são todas elas arquivadas no condomínio. Colocada a matéria em votação foram as contas do condomínio aprovadas até o mês de out/2017, não tendo sido registrados votos discordantes neste item. Passou-se ao segundo item da pauta (PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA O EXERCÍCIO DEZ/2017 – NOV/2018). Com a palavra o Sr. Síndico, informou que juntamente com o Edital de Convocação para esta Assembleia, os condôminos receberam cópia da proposta de orçamento para o próximo exercício, que consignava um reajuste da ordem de 6% sobre os valores ora em cobrança para a conta de Manutenção do Condomínio. Apesar disso, disse que a Assembleia poderia, alternativamente, deliberar pela manutenção da arrecadação do condomínio no mesmo valor atual por unidade, autorizando a Administração do Condomínio a transferir de imediato o valor de R\$ 13.607,23 da conta Especial II para a conta Principal, a fim de zerar o déficit de out/2017, e que este procedimento deveria ser repetido a cada fechamento contábil mensal, desde que a conta Principal apresente saldo devedor. Com esta medida, a verba da conta Especial II (provisão para devedores/duvidosos) estaria cumprindo a sua real finalidade, evitando que a contabilidade do condomínio seguisse apresentando contas devedoras e credoras, o que em determinadas situações pode confundir os condôminos. Colocada a matéria em votação foi aprovado o reajuste da quota condominial no percentual de 6% com vigência a partir próxima emissão de cobrança. O déficit de out/2017 deverá ser coberto com verba da conta Especial II, nos termos propostos pelo Sr. Síndico, que fica autorizado a fazer novas transferências sempre que necessário à manutenção da hígidez da conta Condomínio.

Essas deliberações foram tomadas por unanimidade de votos. Passou-se ao terceiro item da pauta (APROVAÇÃO DE ORÇAMENTO PARA RECUPERAR A FUNCIONALIDADE DE PARTE DA CAIXA D'ÁGUA DO PRÉDIO). Com a palavra o Sr. Síndico, informou que um tubo de 3" localizado entre o fundo de uma das duas seções da caixa d'água do prédio, apresentou vazamento, forçando o esvaziamento daquela partição para orçamento de reparo. Este pedaço de tubo é denominado "insert" e tem a função de alimentar o barrilete de distribuição de água. O "insert" sai do fundo da caixa d'água e a sua substituição é um serviço de média complexidade, exigindo o esvaziamento do reservatório e o refazimento da impermeabilização do fundo do mesmo após a troca. Foram convidadas as firmas Eletro Hidráulica IV Centenário, Orteb, Hidroluz e Esteves. A melhor proposta foi a da IV Centenário que cobrou R\$ 1.800,00 para fazer o serviço e, apesar deste valor estar dentro da alçada do Síndico para esse tipo de intervenção, com o advento desta Assembleia, o item foi trazido à pauta para conhecimento dos condôminos. Colocada a matéria em votação foi aprovada a manutenção corretiva da caixa d'água nos termos acima descritos, não tendo sido registrados votos discordantes nesta matéria. Passou-se ao quarto item da pauta (NORMAS DO E-SOCIAL A PARTIR DE 2018). Com a palavra o Sr. Síndico, informou que o e-Social é uma ferramenta criada pelo Governo Federal para fiscalizar e acompanhar em tempo real os processos que envolvam relações entre empregadores e empregados no Brasil, transferindo as rotinas até agora registradas em papel para o modo digital. As folhas de pagamento mensais passarão a ser transmitidas antecipadamente através do e-Social, assim como comunicações de férias precisarão ser informadas ao e-Social com pelo menos 40 dias de antecedência do início do gozo, entre outros procedimentos previstos em Lei. Com isto, os Auditores da Receita Federal, INSS, CEF e Min. do Trabalho poderão, da sua própria mesa de trabalho, identificar os empregadores, entre estes condomínios edilícios, que descumpram a legislação pertinente seja por remunerar seus empregados com excesso de horas extraordinárias, pagamento de férias de forma irregular e outros procedimentos, emitindo automaticamente os respectivos Autos de Infração. O e-Social muda radicalmente a forma de fiscalização e aplicação de penalidades aos empregadores brasileiros. Temos como exemplo o pagamento de horas extraordinárias em excesso: o limite máximo permitido pela legislação é 52 horas extraordinárias por mês; quando o empregador pagar um quantitativo maior que o permitido, ficará sujeito ao pagamento de penalidade no montante de R\$ 3.000,00 por evento, cobrada em dobro em caso de reincidência. O mesmo se dará com relação ao pagamento de abono pecuniário de férias, quando não forem observadas as determinações legais para a quitação do benefício. No caso de condomínios que tenham empregados que recebem horas extraordinárias em número maior que o permitido em Lei, as alternativas serão formalizar acordo de supressão de horas, alterar as jornadas de trabalho para o regime 12 x 36 ou até mesmo dispensar os empregados que estejam em situação irregular, contratando novos funcionários dentro dos padrões exigidos. Finalizou dizendo que o problema de excesso de horas extras trabalhadas pelos empregados do condomínio existe há anos, mas agora terá que ser solucionado pelos condôminos, que precisarão optar pela melhor alternativa, a fim de fazer as adequações correspondentes. Colocada a matéria em votação foi sugerido que o Síndico deverá consultar um escritório de advocacia especializado em Direito do Trabalho no sentido de obter outras alternativas, incluindo a hipótese de transformar o excesso de horas extraordinárias em algum tipo de prêmio ou gratificação a ser paga aos empregados envolvidos, o que foi votado por unanimidade. Passou-se ao quinto item da pauta (ELEIÇÃO DE SINDICO E CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL). A Presidência solicitou que os candidatos ao cargo de Síndico se apresentassem, tendo sido aprovado a recondução do Sr. Paulo Mauricio Wanderley (CPF [REDACTED]) no cargo de Síndico. Para o Conselho Consultivo/Fiscal foram eleitos os seguintes condôminos: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. A Administração acima nomeada foi eleita e empossada neste ato e terá o seu mandato válido pelo período de 12 meses, até a realização da próxima Assembleia Geral Ordinária do Condomínio. Esta votação deu-se por unanimidade. Passou-se ao sexto item da pauta (ASSUNTOS GERAIS). Nada mais havendo a tratar foi encerrada a sessão às 20h50min e para constar foi lavrada a presente ata que vai assinada por mim, Secretário, e pelo Sr. Presidente. Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2017. Estiveram presentes a esta Assembleia os condôminos das unidades: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Secretário _____

Presidente _____