



Associação de Moradores do Jardim Botânico 3 (AMJB)

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E PROPRIETÁRIOS DO SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO III CONVOCADA EM 06/12/2018

Às 20 horas do dia 12 de dezembro de 2018, em segunda chamada, iniciou-se a Assembleia Geral Extraordinária - AGE da Associação de Moradores do Jardim Botânico 3 – AMJB3, convocada pelo Edital de 06//2018, para tratar da seguinte pauta: **1) Informe geral sobre as questões jurídicas da AMJB 3 (encerramento do contrato com o Advogado; panorama das ações movidas pela AMJB 3 contra a Terracap; contratação de advogado para proposição da Ação Civil Pública, a ser remunerado pelos honorários de sucumbência; apresentação de propostas para contratação de assessoria jurídica da Associação); 2) Informe geral sobre as soluções de segurança (Propostas de modelos de ronda (carro x moto; moto x moto; somente carro) e valores; Procedimentos a serem adotados para monitoramento da central de alarme); 3) Deliberação sobre continuidade da taxa extra ou aumento de mensalidade; 4) Deliberação sobre a continuidade ou desistência das ações movidas pela AMJB 3; 5) Deliberação sobre a contratação da assessoria jurídica pela AMJB 3; 6) Pauta incluída pelo Associado Luiz Franck: votação das alterações do Regimento Interno.** O Sr. **Fábio Félix Cunha da Silva**, Presidente da AMJB3 iniciou os trabalhos apresentando a pauta e fazendo a introdução do **item 1**. Informou que a AMJB3 não possui mais nenhum advogado contratado, mas o escritório contratado pela Associação continua acompanhando o caso. Informa ainda que recebeu três propostas para prestação dos serviços jurídicos: a) escritório do vizinho Rodrigo Noletto, por R\$1 mil /mês, b) advogado do MCJB (Movimento Comunitário do Jardim Botânico), por dois salários mínimos/mês; e c) continuar com o atua advogado, que passaria a não cobrar mais mensalidades, mas continuaria acompanhando o processo e só cobraria se fosse necessário produzir uma peça, um recurso, de acordo com a tabela da OAB. Após, informou sobre a possível **Ação Civil Pública contra a Torre de Telefonia**, dizendo que recebemos a indicação de um advogado para tratar dessa ação – pela associada **Juliana** (da quadra 10), para ser remunerado apenas pelo ônus de sucumbência. Os documentos já coletados sobre a torre e o contato da Juliana foram repassados ao associado **Maurício** (Quadra 9), integrante da Comissão Jurídica. Todavia, o contato ainda não foi feito pois espera-se uma definição sobre a contratação de advogado para acompanhamento das outras causas, a fim de se ter um tratamento unificado das questões jurídicas da AMJB3. Após, manifestaram-se os associado **Haroldo** e **Antônio Elesbão**, colocando-se contrários à contratação de advogado pela Associação, em especial no formato de advocacia por partido, em função dos custos permanentes desse tipo de prestação de serviço. **Haroldo** informa ainda que sempre foi contrário ao contrato com o escritório de advocacia e que a prioridade da Associação deve ser a segurança. Após, o presidente passou a palavra ao Tesoureiro da Associação, **João Dino**, para que apresentasse um informe geral sobre as ações movidas pela Associação. O tesoureiro informa que as duas ações da AMJB 3 estão praticamente conclusas para serem julgadas e avalia que é preciso aguardar o julgamento para ver o que podemos fazer com as ações: decidir pela continuidade das duas, pelo encerramento das duas ou pela continuidade de uma só. Contudo, faz o seguinte alerta: independentemente desse quadro, se não tivermos ninguém para acompanhar os processos, a gente fica numa situação vendida se não houver advogado contratado para atuar no processo. O associado **Sérgio Cima** questiona se existe alguma ação correndo sem a necessidade de advogado. O associado **Antônio Elesbão** responde que não, que sempre é necessário que exista um advogado. **Sérgio Cima** questiona ainda o seguinte: até o primeiro julgamento não teremos despesa nenhuma, nem teremos que fazer nada? **Dino** confirma que não deve haver nenhum gasto e que o advogado já vem fazendo o acompanhamento sem nenhum custo para a Associação, mas corremos o risco de incorrer em despesa, se for necessário a produção de alguma peça ou defesa. **Haroldo** defende que se a Associação perder as ações no

juízo, deveremos desistir da ação. O **presidente** encerra os informes do item 1, mas antes faz uma consideração quanto ao contrato do advogado, de que esse contrato deve ser entendido e compreendido no contexto e época em que foi assinado, considerando ainda que as decisões em relação à contratação foram da coletividade. Além disso, informa que a rescisão do contrato já havia sido colocada em pauta por essa diretoria, há pedido do sr. Klaus (associado à época) e foi voto vencido por expressiva maioria. Além disso, antes de encerrar o contrato de advogado, fizemos um chamamento público dos grupos do bairro, aberto a todos os associados e houveram as três propostas apresentadas nesta reunião. O chamado ainda está aberto e qualquer associado pode indicar advogado para a vaga. **Dino** lembra que os 3 valores apresentados para o serviço de advocacia não incluem outros serviços jurídicos. O presidente reafirma que a Associação está aberta a receber propostas e outras sugestões sobre como solucionar de forma mais econômica e dentro de nossas condições. **Ilton** entrou em contato com o Advogado por telefone, que afirmou que agora são apenas coisas simples no processo, não tem grandes demandas jurídicas e que deve haver uma decisão da justiça em fevereiro. Então, é melhor que a gente aguarde e tome decisão apenas em fevereiro. A associada Ludmila (**11C**) pede para ver o processo e o **presidente** informa que está à disposição tudo que esteja relacionado aos processos e para fazer parte da Comissão Jurídica. O associado **Antônio Elesbão** também se coloca à disposição para fazer parte da Comissão Jurídica. O associado **Ilton** questiona se haverá oportunidade para esclarecer a estratégia jurídica adota no início dos processos, uma vez que houve uma acusação muito grave sobre isso no grupo de Whatsapp do Associação. **Ilton**, então, esclarece o seguinte: houve uma acusação no grupo do Whatsapp que o processo número 2 é um processo que não visa a totalidade dos associados e que o ideal seria encerrar o processo 2. O objeto desse processo é inadimplência contratual da Terracap. E foi graças a esse processo que a infraestrutura do bairro foi construída. **Ilton** defende que encerrar esse processo seria dar um tiro no pé. Informa que tratou do assunto em particular, no whatsapp, com a vizinha que questionou de forma equivocada o processo, mas disse que poderia esclarecer melhor na AGE, contudo a vizinha em questão não compareceu. Assim, questiona ao presidente se poderia explicar com mais detalhes porque não encerrar o processo agora. O **presidente**, com anuência dos participantes, informa que isso poderá ser discutido como item da pauta na próxima AGE, uma vez que, pelas discussões até aquele momento, não seria mais votado nesta ocasião a continuidade ou não dos processos, até aguardarmos a decisão que deve ocorrer no ano que vem. **Franck** defende que os processos foram os produtos oferecidos pela Associação no início de sua criação e que elas são relevantes e quem chega hoje encontra uma série de coisas resolvidas, como calçadas, iluminação, praças, que não era a realidade de quem chegou no início. Ele opina que hoje, a AMJB3 tem dois produtos, esse relacionado aos processos e a segurança. O **presidente** encerra a pauta 1, registra que a explanação sobre a estratégia dos processos pode ficar como item específico da pauta da próxima AGE e inicia o **item 2 da pauta** e passa a palavra ao **Dino**. **Dino**, informa que as soluções de segurança são fruto do trabalho da Comissão, a qual agradece nominalmente a todos que a integram. Avalia que quanto a segurança, nossa situação é fragilizada, pelas características e pelo início de operação da SuperAdega, que aumentará muito o fluxo para o bairro. Apresenta um gráfico com as ocorrências, sendo que a penúltima ocorrência ocorreu em dezembro de 2017 e somente após 305 dias outro furto à residência. Explana a solução implantada até agora: carro, apoiado pela moto, o sistema de comunicação por rádio, o monitoramento por câmeras, com supervisão das imagens na sede da JR, além do SMAPI (botão de pânico) que funciona no carro do Ronda e aciona o Batalhão da PM em caso de crime em ocorrência e o chamado é prioritário. Apresentou a cotação que a JR deu para substituir o carro por outra moto: a diferença é de apenas mil reais. **Antônio** se todas as mensalidades fossem pagas em dia, teríamos uma receita de R\$ 24.250,00. Temos hoje de despesa R\$ 23 mil reais. Normalmente, a inadimplência fica um pouco abaixo de 10%. **Dino** relata ainda outro problema que é o reajuste do contrato em função da data base dos profissionais, que ocorrerá nos primeiros meses de 2019 e terá efeito retroativo a janeiro de 2019. Registrando que no último ajuste conseguimos negociar um percentual abaixo do aumento do custo provocado pela convenção coletiva. **Dino** informa ainda mais uma situação, a troca da diretoria que deverá ocorrer no ano que vem. Fizemos vários cortes que precisarão ser revistos numa próxima gestão, como por exemplo: o pró-labore pago atualmente para o presidente é de R\$ 500,00 (que paga a mensalidade e, portanto, recebe R\$ 250 líquido) o tesoureiro abriu mão dos R\$ 250 a que tem direito e é pago R\$ 250 ao presidente do Conselho Fiscal (que também paga a mensalidade). Além disso, temos que resolver outros cortes que foram feitos para viabilizar a Associação, como o aluguel da sala da igreja, que não existe mais. **Dino** retoma a questão da segurança, informa que está preocupado, pois sem a taxa extra ou aumento de

mensalidade não tem como manter a moto, que é um ponto fundamental no sistema de segurança. **Franck** faz o histórico da implementação da moto, que começou experimentalmente há um ano com o propósito de aumentar o número de associados, o que não ocorreu. **Antônio** informa que chegamos a 112 associados, hoje são 103. **Franck** retoma e pondera que substituir o carro por outra moto pode diminuir a segurança, pois o carro preserva mais o ronda em caso de abordagens e sugere meios para que outras pessoas possam contribuir, como inquilinos que podem dividir o custo da associação com os proprietários. Pondera também que o aumento de mensalidade pode fazer com que outras pessoas deixem a associação e avalia se não seria o caso de encerrar o contrato de moto. O **presidente** informa que o contrato de moto já deveria ter sido encerrado em julho, pois realmente não houve o acréscimo esperado do número de associados. Todavia, por sugestão e proposta de associado foi colocada em pauta a taxa extra para que se pudesse manter a moto. Novamente, chegamos nessa situação na qual temos que decidir se o serviço continua ou é encerrado, sendo que para continuar é preciso a continuidade da taxa extra (que não ocorreu em dezembro/2018). O **presidente** ainda registra que o valor da mensalidade é o mesmo desde quando foi instituída a Ronda por 12 horas, em dezembro de 2016. Desde então, os custos subiram muito (como a gasolina, o maior insumo) e ainda novos elementos de segurança foram implantados. Diversos cortes foram feitos para viabilizar a segurança. Mas as decisões de contratação são sempre definidas pela Assembleia, numa decisão coletiva. O associado **Eduardo** pede para que, se possível gere todas as taxas em um único boleto, pois dificulta a cobrança em separado. **Dino** explica que estamos tendo problemas sérios com o sistema de emissão de boletos e que estamos trabalhando para resolvê-los. **Ilton** informa que o Movimento Comunitário mudou de agência em função desses problemas. **Ilton** fala sobre a possibilidade de associado efetivo no Movimento Comunitário, que paga o Movimento Comunitário para se associar para ter o benefício do Convênio, no qual existem uns 10 moradores do JB3 e conversou com uns 2, no qual percebeu certo rancor com a Associação, alguns por motivo de política. Assim, entende que um dos problemas é de comunicação e que falta conversar mais com os moradores. Sugere um investimento maior em comunicação. Avalia que hoje, de cada 10 famílias residentes hoje no bairro, somente 3 estão associadas. Compara o valor da mensalidade com os dos condomínios, que não é maior do que nenhum deles. Sugere adotar a taxa extra por um tempo e a implementação de medidas já aprovadas: **contribuição voluntária** para associados e não associados e a **efetivação do monitoramento da central de alarme**. Tem muitos que não são associados e pagam para um monitoramento não efetivo, que demora mais de 20 minutos para chegar na casa depois do acionamento. Sugere **preparar a carta de convencimento** e **efetivar o monitoramento da central de alarme**. Disse que só precisa do texto da carta e que pode passar para a designer do MCJB para editoração. Então, fica como proposta, aprovar a taxa extra até a AGO e investir na busca de novos associados. **Antônio Elesbão**, propõe a **taxa extra em quatro parcelas**. **Sergio Cima** concorda com os apontamentos do Ilton e fala do conforto e morar em um bairro com a segurança que está implementada. Sugere divulgar uma conta para contribuição voluntária de associados e não associados, sem boleto, para depósito direto. Sugere ainda **contribuição voluntária do comércio que está se implantando no bairro**. **Ilton** indica a **solução do pagar-me (www.pagar.me) para viabilizar a doação voluntária** sugerida pelo **Sergio Cima**, já que não precisa da burocracia imposta pelos bancos para efetivar transferências. Sugere ainda que seja investida numa solução paga do site, que tem atendido satisfatoriamente a diversos condomínios, para que melhorem as condições de comunicação. **Dino** registra a importância das sugestões e destaca a necessidade da contribuição dos demais para que as propostas sejam colocadas em prática, já que todos que estão na diretoria estão assoberbados. Relata ainda a situação que em algumas quadras tem se afastado da Associação e buscado construir soluções isoladas de segurança, sem conseguir implementá-las e sem auxiliar na que já existe e atende a todo bairro. **Dino** reforça que toda a solução de segurança implementada no bairro foi feita em cima das ocorrências, para atacar o modo de operação que se repetia. Por fim, informa que a solução mais adequada para ao bairro é, quando houver a possibilidade, alugar uma sala e preparar um central de monitoramento de todo o bairro. O **presidente** conclui a parte dos informes falando sobre o procedimento para efetivar o monitoramento da central de alarme: 1) recadastramento (para atualização da base de dados da associação); 2) assinatura de termo de ciência (no qual o morador assume a ciência de que deve deixar o sistema funcionando adequadamente); 3) faz o contato com a pessoa indicada pela AMJB 3 para configuração da central de alarme, ligando direto para ele, pagando o valor de R\$ 25 pela configuração; 4) É feito o cadastramento do número da cadastrado no celular exclusivo do monitoramento (que ficará com o Ronda); 5) A casa cadastrada recebe um adesivo e/ou placa para identificar que a casa tem esse serviço. Por fim, fala que haverá

a migração dos grupos de comunicação, para o Whatsapp business, no qual é possível uma moderação mais efetiva. Dino fala sobre a necessidade de compor uma nova diretoria para assumir a AMJB 3 a partir de abril. Terminada essa etapa, passou-se às votações e encaminhamentos: **VOTAÇÃO 1:** Deliberação sobre continuidade da taxa extra ou aumento de mensalidade. **PROPOSTA:** TAXA EXTRA NO VALOR DE R\$ 50,00, POR UM PERÍODO DE 4 MESES (JANEIRO, FEVEREIRO, MARÇO e ABRIL). **RESULTADO: APROVADO POR UNANIMIDADE.** **VOTAÇÃO 2:** Deliberação sobre a continuidade ou desistência das ações movidas pela AMJB 3. **ENCAMINHAMENTO:** Aguardar o desdobramento das ações e decidir na próxima AGE. **VOTAÇÃO 3:** Deliberação sobre a contratação da assessoria jurídica pela AMJB 3. **ENCAMINHAMENTO:** Aguardar o desdobramento das ações e decidir na próxima AGE. **Assuntos gerais:** Foi proposto pelo associado **Franck** a votação do Regimento Interno. Sugere publicar a proposta de alteração no site e que se implemente a área restrita do associado. **Ilton** sugere que a alteração seja feita no início da próxima gestão, pois seria mais apropriado. Sugere também que seja contratada a solução paga do site para viabilizar a implementação da área restrita e outras soluções de comunicação. **ENCAMINHAMENTO:** Retomar a votação da alteração do Regimento Interno na próxima gestão da AMJB3. Contratar a solução paga do site para implementação das ações de comunicação. **OUTROS ENCAMINHAMENTOS:** 1) efetivação do Monitoramento da Central de Alarme; 2) instituição da contribuição voluntária para associados, não associados e comércio; 3) preparação de carta de convencimento para distribuição aos moradores, para motivar a associação. Nada mais havendo a tratar, Eu, Fábio Félix Cunha da Silva, presidente da AMJB 3, encerrei a Assembleia e redigi a presente ATA, que será divulgada entre os associados.

Brasília, Distrito Federal, 12 de dezembro de 2018.

Presidente

Fábio Félix Cunha da Silva
RG: 1097127-0 SSP/MT