

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA NO  
CONDOMINIO BOSQUE IMPERIAL

Aos dez dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e dois, às 19 horas e 30 minutos, em segunda e última convocação, ocorreu uma assembleia ordinária no Condomínio Bosque Imperial, localizado na Estrada do Mandu, S/N, São Marcos, Salvador, Bahia, Cep: 41.250-400, CNPJ nº 03.718.757/0001-03, na presença dos condôminos cujas presenças foram lançadas em lista própria, para aprovação e deliberação da seguinte ordem do dia: 1) Prestação de contas; 2) Previsão orçamentária; 3) Taxa de Condomínio; 4) Situação da obra da Portaria. Para presidir a mesa foi indicada Sra. Rose Batista, responsável pela assessoria jurídica do condomínio, que indicou a mim, Antônio Ramos dos Santos, Bloco 36, Apto. 1101. Após leitura do edital, a presidente da mesa agradeceu a presença de todos e explicou que após análise da ata de eleição da atual gestão, verificou-se que não houve informação acerca do prazo final da gestão, e com as mudanças ocorridas por conta da pandemia a atual gestão findará em outubro deste ano, momento em que será convocada nova assembleia de eleição. Na ocasião, os condôminos decidirão pela regularização da gestão para findar no mês de março conforme previsão da convenção. Esclarece ainda que o condomínio teve alguns problemas com a antiga administradora, que não entregou a documentação do balancete do mês de novembro em tempo hábil culminando, inclusive com um registro de um boletim de ocorrência na delegacia. Como o mês de abril teve muitos feriados somente agora em maio, a administração conseguiu convocar a assembleia. Seguindo a pauta de prestação de contas informou que entre trinta e um de dezembro de 2020, o condomínio tinha saldo de R\$89.579,28 (oitenta e nove mil quinhentos e setenta e nove reais e vinte e oito centavos), porém como o condomínio foi entregue sem recursos financeiros, o síndico solicitou antecipação de repasse à Assiscon para pagamento do 13º salário dos empregados. Informa ainda, o saldo final do condomínio em 31/12/2021 no valor de R\$ 1.759,11 (hum mil, setecentos e cinquenta e nove reais e onze centavos). Informa ainda, que o condomínio possui um parcelamento de dívida de INSS em 120 vezes, cuja quitação somente ocorrerá em julho/2025, por motivos ainda não esclarecidos a administração passada pagou as parcelas iniciais e parcelas finais deste acordo, e ainda não incluiu dívida pendente no valor de R\$160.210,57, sem multa e demais atualizações, que não está prescrito e que deverá ser parcelado o mais rápido possível. Ademais foi identificada dívida e divergências de pagamentos de FGTS dos meses de novembro/2015, março/2020 e fevereiro/2021 que totalizam um valor de R\$13.824,00 (treze mil, oitocentos e vinte e quatro reais). O condomínio também foi notificado pelo Ministério Público do Trabalho sobre a assinatura de um TAC (termo de ajuste e conduta) assinado em março/2019 e que não foi totalmente cumprido, gerando execução e cobrança de multa no valor de R\$5.000,00. Neste momento este processo tramita na vara do trabalho e o condomínio já apresentou contestação. Informa que a administração do condomínio solicitou informações acerca deste assunto e a resposta que obteve dos antigos gestores foi que todos os documentos foram entregues em uma pasta que efetivamente não contém nenhuma informação. A busca de levantamento da real situação do condomínio em vários órgãos para uma

2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO Nº 503297



prestação de contas correta atrasou a convocação da assembleia. Informa ainda, que o condomínio possui neste momento 26 processos ativos, nos quais configura como réu, sendo que, em sua maioria as sentenças proferidas favorecem o condomínio. Dois desses processos correram à revelia na antiga gestão e após contato com assessoria jurídica da época, em que pese, os pagamentos tenham ocorrido normalmente alegaram que desconheciam o teor destes processos. Informa que houve desligamento de alguns funcionários, devido a várias questões administrativas que os moradores desconhecem já que não vivenciam o dia a dia do condomínio. Os mesmos serão devidamente indenizados e a preocupação dos moradores de que ocorra novamente penhora de elevadores está fora de questão já que as demissões foram programadas. Ademais, com a construção da portaria e novo sistema de acesso, o condomínio necessitará de uma equipe treinada e apta. Sr. Rosentino Santos Bloco 06, Apto. 704), sugere que todas essas informações sejam repassadas periodicamente para todos os moradores para que todos tenham ciência dos problemas que estão acontecendo no condomínio geral. Alguns condôminos preocupados com a ausência de informações e passagem de documentos sugerem que o condomínio acione judicialmente os gestores passados para que sejam apuradas as responsabilidades, já que ao final, todos os problemas recaem sobre a comunidade. Lembram que no passado foi cobrado taxa extra para quitação desta dívida do INSS e não entendem porque o débito ainda permanece. Ainda neste item, a presidente da mesa lembra, que há legislações em vigor que podem e devem ser utilizadas em condomínios: a LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados), que como o próprio nome já diz, exige de gestores que determinadas informações permaneçam em sigilo, motivo pelo qual os moradores que tiverem dúvidas e desejarem esclarece-las devem se dirigir presencialmente, mediante agendamento prévio a administração para verificação de documentos. O síndico não deve responder determinados questionamentos por e-mail porque não pode controlar a disseminação de boatos e compartilhamento de informações de moradores e da administração interna. Lembra que os condôminos que estão insistindo nesta conduta responderão por seus atos. Cita ainda a lei do Stalker que prevê a responsabilização civil e criminal de tudo que é escrito em grupos de Whatsapp, especialmente informações que atentem contra a moral e conduta, tanto das pessoas físicas, quanto das jurídicas. Assim, após esses esclarecimentos, informa que a partir desta data a administração tomará as medidas que entender cabíveis contra condôminos que escrevem acusações sem provas contra essa gestão. Lembra que o local para esclarecimentos, críticas e reclamações é assembleia de condôminos e não e-mails ou Whatsapp e que essas pessoas deveriam comparecer neste momento para dizer abertamente tudo que é dito nesses veículos. A ausência somente ratifica que infelizmente não desejam a efetiva melhoria do condomínio, já que nunca apresentam propostas efetivas de melhoria, desejam apenas criticar uma gestão de um condomínio deste porte que é bastante complicada. Alguns condôminos lembram que o grupo de Whatsapp foi criado para troca de informação, porém se tornou palco de críticas sem fundamento provenientes de um pequeno grupo de pessoas. Posto em votação por unanimidade as contas do ano de 2021 foram aprovadas. Seguindo a pauta, foi apresentada planilha com as despesas fixas do condomínio, bem como os percentuais que cada item representa na receita. Foi lembrado que a taxa de condomínio não foi majorada desde 2017, porém ao longo desses anos todas as despesas



aumentadas, especialmente, a folha de pagamento. Se ocorresse um pequeno reajuste anual, neste momento a proposta de aumento seria bem menor. Esclarece ainda, que administração já reduziu ao máximo as despesas possíveis e já renegociou contratos buscando otimizar a situação financeira do condomínio. Apresenta como proposta um aumento de taxa de condomínio no valor de R\$125,00. Alguns condôminos lembram que estão pagando a taxa extra da portaria e que também houve aumento nos blocos individuais e que este aumento pode impactar na vida financeira dos moradores. Sr. José Carlos Nunes Souza Bloco 31, Apto 204 sugere que o aumento seja escalonado para que os moradores consigam se organizar financeiramente. Posto em votação, por maioria dos votos validos foi aprovado o aumento da taxa de condomínio de forma gradual, a saber: em junho/2022 será cobrado o valor de R\$100,00 (cem reais); em julho/2022 será cobrado o valor de R\$112,00 (cento e doze reais); e a partir de agosto/2022 será cobrado o valor de R\$125,00 (cento e vinte e cinco reais) de taxa condominial. Seguindo a pauta, Sr. Jairo Reis, síndico, informou que a obra de reforma/ampliação da nova portaria estão seguindo conforme planejamento e que a cada 15 dias informará aos condôminos a planilha das etapas executadas. Informa que será implantado na portaria a comunicação através de aplicativo e que será disponibilizado dois TAGS gratuitos por apartamento e a partir do terceiro, o morador deverá pagar. Será um processo gradativo de cadastramento de moradores e zeladores dos blocos e espera-se que até o final do ano o sistema esteja operando integralmente. Sobre a sinalização, informamos que a empresa iniciaria a instalação das placas no dia 09 de maio de 2022, contanto, devido as fortes chuvas nesse período o prazo para iniciar foi alterado para dia 16 de maio de 2022. Questionado sobre a possibilidade dos blocos ajudarem na pintura dos estacionamentos, Sr. Jairo informou que é possível fazer uma parceria: o bloco fornece o material para pintura e o condomínio geral fornece a mão de obra. Ainda sobre o assunto, Sr. Jairo informa que houve alguns comentários de que esta obra foi superfaturada, esclarecendo que foi um trabalho árduo de escolha das empresas realizada com auxílio de Sra. Marcia Gomes Duarte, engenheira, e moradora do bloco 12, Apto 903, que avaliou todos os itens necessários para realização desta obra. Ademais a decisão final e escolha de orçamentos ocorreu em uma assembleia, cabendo apenas a administração do condomínio gerenciar a realização da obra. Informa ainda que toda documentação pertinente, encontra-se arquivada na administração e que poderá ser analisada a qualquer tempo pelos condôminos. Nada mais havendo a se tratar, foi encerrada a assembleia.

*R. Batista*  
Rosemar Smera Batista - Presidente  
CPF nº 512.504.975-15

*A. Ramos*  
Antônio Ramos dos Santos - Secretário  
CPF nº 292.596.815-53

*Jairo da Silva Reis*  
Jairo da Silva Reis - Síndico  
CPF nº 065.206.345-49

**CARTÓRIO SANTOS SILVA**  
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS - SALVADOR-BA  
Av. Tancredo Neves, 1186 - Edif. Catambas Center - 1º andar - Caninha das Árvore - CEP: 41820-620 - Tel.: (71) 3038-3800

Protocolo: 00137943 - Registro: 00503297

O QUE CERTIFICO 16/05/2022  
Emol.: R\$ 60,52 FECOM: R\$ 16,55 Def.: R\$ 2,42 Tx. Fiscal.: R\$ 42,97 Tx. PGE: R\$ 1,60 FMMPBA: R\$ 1,26 Total: R\$ 125,32  
DAJE: 216513 Série: 029 Emissor: 9999  
SELO: 1566.AB171132-1 Valid.: 7Mv00IH2T5  
Consulte: www.tjba.jus.br/autenticidade

*Maria Luiza dos Santos Silva Abbehusen*  
MÁRCIA GOMES DUARTE SILVA - 1ª SUBSTITUTA  
Maria Luiza dos Santos Silva Abbehusen - Oficial

