

Aos 14 dias do mês de junho de 2003, às 15:11 h em primeira convocação, e às 15:30 h, em segunda e última convocação, iniciou-se no "Condomínio Morada de Deus" a Assembléia Geral Ordinária - AGO da Associação Pró-Moradia dos Funcionários do Banco do Brasil Amobb, convocada mediante Edital divulgado em mural no escritório da Entidade no Setor Bancário Sul e no Jornal de Brasília, de 10.06.03, à página 16 - Classificados. Satisfeitos os requisitos legais quanto à publicidade do evento e à verificação de quorum, o Sr. Presidente da Associação, Williams Francisco da Silva, informou que a AGO fora convocada para tratar da prestação de contas do exercício financeiro de 2002. Alertou aos presentes que, tão logo concluída a citada Assembléia, teria início a Assembléia Geral Extraordinária - AGE, esta destinada a tratar dos assuntos constantes do Edital pertinente, cujo conteúdo seria posteriormente ratificado. O Sr. Williams informou que passaria a coordenação do processo de prestação de contas para o Sr. Álvaro Carneiro Junior, que foi o Tesoureiro da Entidade naquele exercício, e estava mais bem informado para conduzir o assunto em seu detalhamento. Aproveitou o ensejo para agradecer ao Sr. Álvaro a colaboração que sempre emprestara a Associação, e em seguida franqueou-lhe a palavra. O Sr. Álvaro tratou todos os dados constantes da Planilha denominada "Prestação de Contas do Exercício de 2002"¹, item por item, demonstrando aos presentes a natureza e a fonte de todos os recursos que ingressaram na Entidade, ali intituladas Receitas/Créditos. Depois de apresentar os dados relativos às fontes de recursos da Amobb, o ex-tesoureiro passou a descrever a utilização dos recursos pela Entidade, também descrevendo, item por item, os registros relativos aos Dispêndios/Saídas de recursos. O Sr. Álvaro informou que a Amobb detinha conta-corrente no Banco do Brasil, bem como aplicações, e mantinha com a Cooperforte uma conta de Capital e outra de Poupança, denominada Poupeforte, estando todos os dados descritos nas planilhas que haviam sido distribuídas previamente aos associados. Após a apresentação, o Sr. Álvaro indagou aos presentes se havia alguma dúvida sobre os números que apresentara. Alguns associados fizeram indagações sobre a composição de alguns itens, que foram imediatamente esclarecidos e achados conformes. O Sr. Álvaro perguntou então se havia algum dos presentes que gostaria de apresentar restrições à prestação de contas, tendo reinado silêncio. O Sr. Álvaro perguntou então se todos aprovavam a prestação de contas e houve total aquiescência dos presentes, APROVANDO-SE por unanimidade a prestação de contas do exercício financeiro de 2002. O Sr. Williams retomou então a palavra, dando por encerrada a AGO às 16:10 h. Em seguida, solicitou aos presentes que considerassem naquele momento a feitura da primeira chamada para a AGE que fora convocada. Disse o Presidente que daria quinze minutos de intervalo e, em seguida, faria a segunda convocação, com qualquer quorum, para que fossem tratados os temas previstos. Antes, alertou aos participantes que os assuntos deveriam ser tratados com objetividade, pois depois da Assembléia teria lugar as comemorações pela inauguração da portaria/sede da instituição e da Praça da Amobb. Lembrou que eram esperados convidados como o deputado Augusto Carvalho, os síndicos dos Condomínios Belvedere Green, Verde e Ouro Vermelho, a empreendedora do Condomínio - Sr^a Aparecida, e diversos representantes de instituições ligadas ao financiamento ou execução de construções, tais como a CEF, a Pouplex, a Casa Pratika, o empreiteiro Milton Rodrigues, a Construporto, a Eco-Fossas, dentre outros, afirmando que não gostaria de deixar os convidados esperando. Disse que a Diretoria convidara aquelas entidades e pessoas com o intuito de viabilizar o contato dos associados com o "mercado" e também para fortalecer politicamente a Entidade, pois as pessoas precisavam saber que a Amobb não era apenas uma abstração jurídica, mas sim uma entidade que era composta do que havia de melhor na sociedade, ou seja, dos funcionários do Banco do Brasil que ali estavam. Aquele encontro, portanto, tinha como objetivo, além de tratar de questões formais e de prestar contas, o intuito de confraternizar e congraçar o quadro de associados, e de fortalecer politicamente a Entidade, o que era preciso, pois sempre existem rumores desfavoráveis que precisam ser desfeitos e convertidos em ganhos de imagem. A partir daí, interrompeu a reunião para aguardar o momento de efetuar a segunda chamada da AGE. Às 16:30 h, o Sr. Presidente deu por iniciada a AGE, em segunda convocação, e discorreu sobre a pauta do encontro, que era: a) apreciação do relatório administrativo de prestação de contas dos recursos

¹ O documento aqui referido encontra-se devidamente arquivado, como anexo da presente Ata.

Ata da Assembléia Geral Extraordinária Realizada em 14.06.03.

captados para infra-estrutura, objeto da AGE de 05.10.02; b) definição de estratégias para continuidade das obras; c) apreciação de proposta de criação da personalidade jurídica de Condomínio; d) apreciação de proposta de ajuste de mensalidades; e) outros assuntos de interesse geral. O Presidente informou que seriam tratados os assuntos possíveis, haja vista que, às 18:00 h, pretendia dar por encerrada a reunião, pois aquela era a hora programada para se hastear as bandeiras nacional, distrital e da Amobb. O Sr. Williams informou que a prestação de contas que ele ali realizaria não tinha o escopo contábil e sim informativo e que, portanto, ele não desceria a detalhes financeiros, mas de realizações, pois aspectos financeiros e contábeis seriam oportunamente tratados. Disse o Presidente que a Amobb até aquele momento já lograra realizar diversas atividades programadas quando da AGE de 2002, quais sejam as a seguir. O pórtico de entrada, a guarita e a sede da administração estavam prontos, restando apenas alguns detalhes de acabamento que seriam objeto de revisões posteriores. Procurou-se fazer um imóvel sólido, estético e com padrões condizentes com o potencial crescimento da Amobb e dos seus associados. A idéia era fortalecer a imagem da Associação, dando-lhe respeito e força política, além de níveis adequados de segurança para os moradores já existentes e futuros. Disse que o projeto fora desenvolvido por arquiteto de confiança da Diretoria, que já realizara trabalhos para o associado Valter Sá, e que a construção fora realizada por empreiteiro já conhecido por todos os que moravam no Condomínio, pois ele já havia feito várias casas no local e nas redondezas. Referia-se ao Sr. Milton Rodrigues, que fora o ganhador da concorrência realizada. Afirmou que buscou utilizar na construção o que havia de bom no mercado em termos de materiais. Os pilares de madeira eram monumentais e foram recomendados pelo arquiteto, por razões estéticas e de segurança da obra; as telhas brancas eram especiais; os vidros instalados eram todos em *blindex*; as esquadrias eram de alumínio ou madeira de lei; os pisos e azulejos escolhidos eram de boa qualidade e ótimo padrão estético. Além disso, foi dedicado muito cuidado com a fachada da sede, na qual foram colocadas pastilhas especiais, de maior beleza e durabilidade e menor necessidade de manutenção que pinturas, incluindo-se no processo também a placa Amobb Condomínio. Ressaltou Williams que tudo aquilo era para a vida toda e, portanto, tinha que se fazer algo que durasse e as pessoas gostassem e tivessem orgulho. Este fora o seu propósito e o de toda a Diretoria. Em seguida, passou a falar sobre o paisagismo da Praça, que já fora realizado. As plantas ali colocadas ainda não davam a clara idéia do que seria o local no futuro, mas as gerações de moradores que ali residiriam com certeza contariam com um lugar aprazível para convívio e lazer. Disse que as obras de drenagem estavam em estágio avançado e que o que estava sendo feito era para evitar problemas por ocasião das chuvas e perda dos investimentos realizados. Afirmou que não se pudera realizar toda a drenagem necessária, que ele pessoalmente gostaria e que era a recomendável, mas, como a Entidade trabalhava com limitações de recursos e com diversas frentes de trabalho ao mesmo tempo, fizera o que fora possível. Pediu aos presentes para observarem o local, e que eles mesmos verificassem as transformações que ocorreram, em menos de um ano desde a AGE de outubro/02. Foram muitas horas voluntariamente dedicadas, mas que ali se refletiam em resultados concretos. Disse em seguida que a pavimentação já estava instalada na entrada do Condomínio, toda em bloquete intertravado da melhor qualidade, instalado segundo padrões técnicos. As principais calhas de escoamento de chuvas já estavam gramadas, exigindo manutenção com carros pipas por causa da seca, mas o investimento tinha que ser feito para evitar deterioração das vias. O trabalho tinha um fundamento ecológico, pois visava, além da proteção do solo, garantir maior infiltração das águas das chuvas, para auxiliar na conservação do lençol freático que alimentava os poços artesianos, poços estes indispensáveis à sobrevivência do Condomínio. Disse que o trabalho com grama também teria que ser complementado e revisado, mas o que interessava naquele momento era a proteção dos investimentos realizados e a caracterização de práticas a serem exercidas no futuro, visando garantir um convívio harmonioso com o eco-sistema. Lembrou que os postes de luzes já estavam ali para serem vistos por quem quisesse, e que todo o Condomínio teria energia própria, que garantiria eletrificação e iluminação para cada lote. A obra fora contratada integralmente, mas de forma parcelada, devendo o último pagamento ser realizado em janeiro/04. Como não havia caixa suficiente para se contratar o projeto para execução toda de uma vez, negociara o pagamento em 10 vezes, com a instalação gradual do sistema elétrico, mas para atendimento a todos. Tivera como premissa nas contratações a busca da integralidade no

Ata da Assembléia Geral Extraordinária Realizada em 14.06.03.

atendimento aos associados, pois sabia que obras isoladas e para beneficiar apenas determinados segmentos eram sempre geradoras de insatisfações e questionamentos. A política administrativa vigente era a de buscar atender a todos, mas sempre considerando o fluxo de caixa. Por isso, alguns pontos poderiam ser iniciados primeiro mas, no futuro, todos teriam os mesmos benefícios, assegurando assim igualdade tanto na contribuição quanto na atenção em termos de infra-estrutura. Afirmara que dois novos poços artesianos foram abertos, para suportar o crescimento da demanda, pois o antigo poço poderia vir a dar sinais de esgotamento. Um barracão estava sendo construído aos poucos, para servir de depósito de equipamentos de uso do Condomínio, bem como para abrigar um futuro refeitório para os empregados. A obra estava indo aos poucos pela falta de recursos, mas ela era necessária pois não se tinha sequer um lugar para guardar enxadas, foices, carrinhos de mão, enfim, ferramentas de trabalho. Tudo isso era resultante dos recursos carreados pelos associados, recursos estes que se transformavam em obras concretas, que valorizavam o Condomínio e, principalmente, davam condições mínimas de habitabilidade, pois esta era a meta número um da Amobb e a razão de existir da Entidade. Disse que investimentos foram feitos na contratação de pessoal, de modo a reforçar o quadro e dar condições, ainda que precárias, de atendimento aos moradores pioneiros, que enfrentavam ora barro, ora poeira, escuridão e falta de convívio com vizinhos e amigos próximos que ficaram em lugares distantes, mas que ali estavam para dar o exemplo aos demais, sem reclamar da sorte. A essas pessoas a Amobb deveria prestar o seu reconhecimento, pois eles estavam assegurando a continuidade do empreendimento. No escritório, disse Williams, também tivera que reforçar o quadro de pessoal, em função dos inúmeros controles que implantara, em planilhas infelizmente, pois a Amobb ainda não podia contar com um consistente banco eletrônico de dados. Mas, disse, também nessa direção as pessoas poderiam esperar melhorias no futuro e teriam inclusive um portal na Internet, à disposição. Perguntou então aos presentes se existiam dúvidas ou questionamentos sobre as estratégias que foram implementadas para a implantação das obras de infra-estrutura básica do Condomínio. Um associado perguntou se teriam que ser alocados novos recursos para a drenagem, pois aquela obra lhe parecia essencial e indispensável. Williams disse que sim, mas pediu que o assunto fosse conduzido gradualmente, na medida das necessidades, pois havia um projeto geral de drenagem, que previa inclusive intervenções em divisas de lotes, mas que se tudo fosse feito de uma vez ficaria muito caro e inviabilizaria outras obras, que também eram necessárias. Por isto, pedia que a Diretoria tivesse autonomia para conduzir o assunto, sob assessoramento do engenheiro contratado para dar suporte técnico, de modo a só fazer o que fosse indispensável à salvaguarda do empreendimento. Lembrou que nem as prefeituras, os estados e o governo federal fazem obras de drenagem de uma só vez, mas aos poucos, pois é algo caro, por envolver cortes e aterros, muito material em concreto, ferro e cimento, itens dispendiosos por natureza. Disse que lidar com obras da envergadura do que se realizava no Condomínio exigia flexibilidade, pois muitas vezes as circunstâncias requeriam que as prioridades fossem alteradas, em função de questões de segurança, ambientais, legais, políticas etc. Mas, a Diretoria tinha a humildade de buscar orientações técnicas sempre que fossem necessárias e, principalmente, tinha como conceito buscar opiniões e decisões da Assembléia, para garantir a democratização, sem, contudo, fazer disso uma panacéia, pois senão o processo de gestão ficaria emperrado e as obras que exigiam pressa não sairiam. Neste momento, aproveitou para agradecer a confiança das pessoas que ali estavam, pois eram elas que o animavam e à Diretoria a lutar, pois elas representavam o interesse pela Entidade. Pediu então que fossem aprovadas as estratégias apresentadas para a drenagem de águas pluviais, abertura de poços artesianos, eletrificação e iluminação de todo o Condomínio, construção da portaria/sede da Entidade e sua pavimentação, criação da praça/centro de convivência, recuperação de vias terraplenadas, implementação dos serviços de gerência, zeladoria e vigilância para o Condomínio, construção de barracão/depósito para materiais e equipamentos e uso por empregados. Não houve manifestação contrária ao que fora apresentado, sendo **DELIBERADA** a aprovação das estratégias, por unanimidade. Em seguida, o Presidente propôs a discussão sobre a conveniência e oportunidade de se realizar levantamento dos perfis topográficos de cada um dos lotes que constituem o Condomínio. Disse que a medida era necessária para viabilizar as intervenções individuais nos lotes, e que o resultado dos estudos serviria também para balizar os projetos de engenharia e arquitetura das futuras moradias dos

Ata da Assembléia Geral Extraordinária Realizada em 14.06.03.

FICOU ARQUIVADA COPIA MICROFILMADA SOB Nº 508

associados. A idéia era se fazer um levantamento global de todas as quadras, definindo a topografia dos lotes por quadra. Caso alguém quisesse estudo individual, no futuro teria que arcar com os custos da elaboração do desenho específico e de sua "plotagem". A idéia era simples: extrair um retrato dos pontos altos e baixos dos terrenos, para propiciar o estudo dos cortes e aterros possíveis, de modo a reduzir a necessidade de se importar terra para fazer aterros. No entanto cada associado, ao fazer o seu projeto, deveria ter o cuidado de pedir ao arquiteto ou engenheiro que avaliasse o "retrato", para o desenvolvesse buscando compensar a necessidade de terras - "tira de um lugar e põe em outro". Do contrario, não haveria terra que chegasse para aterrar tudo quanto eram declives e vales do condomínio. Williams clarificou então como previa o processo. O levantamento era necessário e exigido pelos engenheiros e arquitetos na elaboração de projetos de engenharia de construções, e também indispensável para que se pudesse tentar adotar, numa etapa seguinte, procedimentos de regularização dos lotes (cortes e aterros), visando torná-los os mais planos possíveis e edificantes. Esta fase, disse o Presidente, seria só para quem aderisse à empreitada, e se dispusesse a pagar os custos pertinentes diretamente para a empreiteira. O que seria feito pela Diretoria era negociar custos mais baratos para quem fosse se valer da oportunidade, e também ceder o engenheiro contratado para prestar assessoria. A regularização dos lotes seria feita mediante prévio contato "quadra por quadra", realizando encontros em que se procuraria envolver os moradores das quadras, de modo a buscar a realização de um trabalho harmonioso, que viesse a atender aos interesses individuais e, principalmente, que beneficiasse a toda a comunidade. Mas, ressaltou, isto só seria razoável se houvesse adesão significativa dos moradores das quadras, pois a idéia era a mesma: "tirar terra de um lugar e colocar no outro". Caso não houvesse onde tirar terra, a Amobb não teria como arcar com o custo de importa-la e os propósitos ficariam inviabilizados. Sobre isto, todos deveriam estar conscientes de que só a adesão de parcela significativa de pessoas viabilizaria o objetivo, mas a idéia apresentada era de caráter estritamente voluntário e pessoal. Esclareceu que com a elaboração do perfil topográfico do lote, cada associado teria um retrato da topografia do seu terreno, inserido no da quadra e, caso quisesse imprimir um retrato individual, teria que pagar o valor correspondente ao cobrado pelas lojas especializadas em "plotagem" de plantas de engenharia. Para viabilizar o processo de levantamento dos perfis topográficos, Williams propôs que fosse estabelecida a cobrança de taxa extra de todos os associados, em 20.07.03, em parcela única de R\$20 (vinte reais), que seria destinada ao pagamento das despesas com os trabalhos de elaboração dos perfis topográficos (projetos e topografia). A Amobb, como a medida era de interesse geral, se necessário fosse subsidiaria uma parte, pois os custos do topógrafo eram com base em diárias, que não poderiam ser seguramente mensuradas naquele momento e, portanto, poderiam ser maiores que o valor arrecadado. Afirmou que o topógrafo seria o Sr. Vitor, de absoluta confiança da Diretoria, e que ele faria um preço mais barato que o mercado. Disse que deveria ser destacado que trabalhos dessa natureza estavam sendo cobrados no mercado em média ao custo de R\$300,00, por lote, como fora o caso dos associados Guga e Djalma, que individualmente pagaram esta quantia. No entanto, como seria realizada uma empreitada global, a Diretoria conseguiria reduzir o custo para o associado para menos de 10% (dez por cento) daquele valor. Pediu às pessoas presentes que se manifestassem. Dois associados pediram a palavra e disseram: "Vamos votar logo, pois isto é necessário e para o bem de todos. Todos já entendemos.". Williams perguntou, então, se todos aprovavam a medida, sendo **DELIBERADA** a aprovação por unanimidade. Em seguida Williams falou da necessidade da realização de estudos, por contador e advogado, para viabilizar a constituição da personalidade jurídica de "Condomínio", que conviveria paralelamente com a da Associação, tendo cada uma delas uma finalidade específica. A medida era necessária para que se pudesse adequar as bases jurídicas da hoje Associação aos requisitos estabelecidos pelo recém implantado Novo Código Civil, regramento legal que veio trazer importantes e inovadoras regras específicas para a relação condominial e para as entidades do terceiro setor. A medida visava atualizar e estabelecer critérios para a proteção jurídica do patrimônio coletivo dos associados (registrado em nome da AMOBB), e o individual de cada um. A medida tinha como objetivo a definição de critérios embasados juridicamente, que permitissem, no futuro, formalizar um contrato (provavelmente de adesão) que obrigasse mutuamente as partes (AMOBB e Associado) e que desse aos associados algum documento formal da posse de Cotas Destinadas à Concessão de Uso de Lotes ou Frações Ideais

Ata da Assembléia Geral Extraordinária Realizada em 14.06.03. Williams disse que a apreciação de Edificações, Destinadas a Construção de Moradias Próprias. Williams disse que a apreciação da proposta de ajuste de mensalidades e a instituição de taxas para investimento e manutenção da Associação, bem como do futuro Condomínio (também partes integrantes da pauta desta Assembléia), embora fosse medida necessária deveria ser discutida em ocasião mais propícia, quando se tivesse maior clareza sobre os dispêndios futuros e já se vislumbrasse como se faria para apartar, na contabilidade, o que era receita/despesa condominial e o que era receita/despesa associativa. Por isto, encaminhava o assunto naquele momento apenas no sentido de a comunidade presente autorizá-lo a promover os estudos necessários para viabilizar a criação da personalidade jurídica do Condomínio. Posteriormente, quando tivesse de posse dos estudos em questão, convocaria Assembléia específica para tratar do assunto, pois isto envolveria a alteração do Estatuto, a criação da Convenção e do Regimento Interno do Condomínio, bem como a aprovação do Código de Edificações. Perguntou se havia dúvidas sobre os propósitos ali expostos e reinou silêncio total. Então, o Presidente propôs a votação da proposta de realização de estudos para criação do Condomínio e para alteração do Estatuto, sendo **DELIBERADA** a aprovação da medida por unanimidade. Em seguida, Williams informou que, como último tema a ser tratado na ocasião, prestaria esclarecimentos gerais sobre as recentes notícias publicadas na imprensa, acerca do processo de regularização de condomínios. Disse que o assunto não era pacífico, que ele e os demais membros da Diretoria estavam atentos ao assunto e que havia um intrincado de informações e contra-informações não confiáveis, que apenas atendiam interesses difusos e inconfessos. Pediu às pessoas que olhassem criticamente o que era dito nos jornais, pois existiam muitas contradições no que era publicado. Um dia diziam algo, no outro desdiziam. Na verdade, o Poder Público parecia perdido e não se conseguiam informações concretas, inclusive nas Secretarias do GDF, a exemplo da SEMARH e SEAF. Com a criação do Ministério das Cidades, disse esperar que alguém tomasse alguma medida definitiva, mas que isto não era simples. Afirmou que estivera na Câmara Distrital, em reunião específica, a convite do Deputado Augusto Carvalho, e que o que vira foi uma briga ferrenha entre partes que compunham a própria situação, diga lá o que não estaria acontecendo com a juntada da oposição ao processo. Afirmou que estava buscando se aproximar da FACHO - Federação dos Condomínios Horizontais do DF, lá já estivera em reuniões e lhe parecia que aquela entidade possuía informações mais seguras, mas no entanto não conclusivas. Assim, pediu a todos muita cautela ao opinarem sobre o assunto, e para se posicionarem com tranquilidade e serenidade, pois o tempo seria o senhor da razão e a solução definitiva viria. Dito isto, pediu licença para encerrar a reunião, às 18:15 h, por já estarem chegando os primeiros convidados para o evento comemorativo que se seguiria. Não mais havendo a tratar, foi encerrada a AGO, tendo eu, Ricardo Rodrigues, redigido a presente Ata na condição de Secretário, que vai por mim e pelo Presidente da Amobb assinada, por ser a expressão da verdade.

Brasília (DF), 14 de junho de 2003.

Ricardo Rodrigues
Secretário Geral

Williams Francisco da Silva
Presidente da Amobb

2º OFÍCIO DE REG DE PESSOAS JURÍDICAS
ICRS 504.BL A, LOJA 07/08 - (Av. W3 Sul)
Tel: 223-4508/Fax:225-6602 - Brasília-DF

FICHA ARQUIVADA COPIA MICROFILMADA SOB
Nº 10/02/2004

1º OFÍCIO DE REG DE PESSOAS JURÍDICAS
ICRS 504.BL A, LOJA 07/08 - (Av. W3 Sul)
Tel: 223-4508/Fax:225-6602 - Brasília-DF

Apresentado hoje, protocolo e registrado
sob nº: 000043049

Anotado a margem do Registro
Inº: 000003339

Brasília, 10/02/2004

Antonio Fernandes Guirino de Sousa
Escrivente Autorizada