

Jornal

Informativo do Condomínio Rural Residencial RK
MAIO 2014

(61) 3302-3452 | www.condominiork.com.br



Num misto de indignação e atitude firme, a comunidade aplaudiu de pé, e efusivamente, o **PLANO QUINQUENAL PARA GARANTIR CINCO ANOS DE DESENVOLVIMENTO!**

Para isso, a administração propôs realizar uma assembleia com 2/3 de condôminos e acabar de uma vez por todas com as ações que travam o condomínio.

No sábado, 29 de março, realizamos a Assembleia Geral Ordinária, prevista na Convenção para Prestação de Contas e para apresentação, debate e votação, da Previsão Orçamentária para o período seguinte.

Foram apresentados os balancetes referentes ao período de março/2013 a fevereiro/2014, tudo devidamente examinado pela auditoria especialmente contratada e analisado pelo Conselho Fiscal. Este deu parecer recomendando a

aprovação. Os presentes acompanharam as explicações pelo Jornal Balanço Geral caderno 2 e aprovaram as contas por unanimidade.

Foram apresentadas também as planilhas da previsão orçamentária, para o período março/2014 a fevereiro/2015, tudo detalhado por centro de custos. A Síndica fez uma exposição detalhada de todas as receitas e despesas previstas. A proposta orçamentária também foi aprovada por unanimidade.



As chuvas prejudicaram bastante o andamento das obras, além da necessidade de correção de umidade excessiva do solo com a confecção de cai-

xas de reforço da base num trecho da rua. Mas o cronograma físico e financeiro com garantias ao Condomínio já foi ajustado. Para recuperar o atraso e o im-

previsto, enquanto executamos a correção, abrimos frente paralela de pavimentação. Realizaremos as obras da rua do Passeio e da parte posterior do Comércio do

Antares, juntamente com a obra já em andamento no Centauros. E já está a todo o vapor! Assim vamos resolvendo as dificuldades à medida que forem surgindo...

Você acha que fazer uma assembleia de 2/3 para garantir um Plano de desenvolvimento para cinco anos é difícil? Não é! É isso que a Administração está propondo para essa comunidade que sabe o que quer!

Veja o que aconteceu na 71ª

A TAXA ORDINÁRIA FOI MANTIDA NO MESMO VALOR DO ANO ANTERIOR

TAXA ORDINÁRIA	DESCONTO de antecipação até o dia 10	TAXA ORDINÁRIA COM DESCONTO
R\$ 270,00	R\$ 30,00	R\$ 240,00
+ Taxa de custeio CEB = R\$ 50,00 (esta dívida era desde o ano 2.000)		

Em razão da contenção de gastos e da redução da inadimplência, foi possível manter a taxa ordinária no mesmo valor, apesar da elevação dos custos em geral, principalmente com pessoal, de acordo com os valores aprovados nas Convenções Coletivas de Trabalho das diversas categorias. Foi apresentado também um supe-

ravit de R\$ 614.300,00 (seiscentos e quatorze mil e trezentos reais), valor incluído na previsão orçamentária do período seguinte.

Veja o levantamento recente dos valores de taxas ordinárias de outros condomínios (arquivo anexo)

Com o passar do tempo e o pagamento das dívidas, existe a possibilidade futura da Taxa Ordinária ficar ainda menor.

REALMENTE, ALGUNS QUEREM O RETORNO DO PASSADO. QUEREM O RK SEM LEI, TERRA DE NINGUÉM, SEM ORDEM E SEM DESENVOLVIMENTO

A Síndica, de forma tranquila e serena, informou sobre as últimas ações que foram movidas contra o Condomínio. A primeira, visando impedir a construção da pista de skate e o projeto do pórtico, que como já é do conhecimento de

todos, pelos autores considerarem voluptuária, contrariamente a decisão da assembleia, pedem judicialmente que a aprovação ocorresse em assembleia de 2/3 dos condôminos.

A segunda, recebida às vésperas da Assembleia, segundo consta do site público do TJDF, movida pelo condômino José Carlos de Oliveira França. O autor dessa ação alega que, após ser executado pelo Condomínio, em razão de débitos condominiais, descobriu que a Convenção deve ser anulada, bem como todas as assembleias posteriores à aprovação da Convenção, ou seja, do ano de 2.000 até os dias de hoje.

Muitas ações deste tipo serão movidas contra o Condomínio. Temos meios de evitar os atrasos que serão provocados por aqueles que não têm compromisso com o RK e não respeitam as decisões dos Condôminos em Assembleia Geral.

ASSEMBLEIA COM APROVAÇÃO DE 2/3 DOS CONDÔMINOS, JÁ!!!

Ressaltou ainda a Síndica, que é preciso criarmos mecanismos que assegurem o nosso desenvolvimento, as nossas obras e os nossos avanços estruturais, que inviabilizem ações judiciais descabidas e irresponsáveis que tanto nos tem causado prejuízos.

Afirmou que não é justo ficarmos parados aguardando decisões judiciais morosas, baseadas em leis que foram feitas para prédios e não para condomínios como o nosso que mais parece uma cidade.

Nesse sentido, apresentou à Comunidade a sugestão de realizar uma Assembleia Geral de 2/3 para a aprovação de um Plano Plurianual Quinquenal para aprovar obras que a comu-

TAXAS ORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIOS

CONDOMÍNIO	CONTATO	UNIDADES	TAXA ORDINÁRIA	DESCONTO	TAXA COM DESCONTO
Morada dos Nobres – Sobradinho	Carla	340	R\$ 540,00	- R\$ 130,00	R\$ 410,00
Solar Brasília – Lago Sul	Edileusa / Fábio	1352	R\$ 502,00	- R\$ 50,20	R\$ 451,80
Vivendas Colorado – Grande Colorado	Keyla	213	R\$ 440,00	- R\$ 60,00	R\$ 380,00
Vivendas Friburgo – Grande Colorado	Ana Cláudia	234	R\$ 402,50	- R\$ 80,50	R\$ 322,00
Bela Vista – Grande Colorado	Edna	727	R\$ 380,00	- R\$ 40,00	R\$ 340,00
Amor Ville (D'Montaigne) – Lago Sul	Letícia / Gustavo	1156	R\$ 322,00	- R\$ 32,00	R\$ 290,00
Condomínio RK – Região dos Lagos	Administração	2.071	R\$ 270,00	- R\$ 30,00	R\$ 240,00
Império dos Nobres – Região dos Lagos	Júnior	768	R\$ 220,00	- R\$ 40,00	R\$ 180,00
Alto da Boa Vista – Sobradinho	Miro/ José Araújo	2619	R\$ 200,00	- R\$ 45,00	R\$ 155,00
La fonte – Paranoá	Jonas / Leonardo	450	R\$ 180,00	-	R\$ 180,00
Entrelagos – Paranoá	Ana/ Herson	2432	R\$ 160,00	-	R\$ 160,00

A comparação exige conhecimento das condições de cada condomínio, levando-se em conta os serviços prestados, saúde financeira, sistema de contas, dívidas e inadimplência dentre outros itens. Cada um tem uma realidade diferente.

MORAR EM CONDOMÍNIO É OPÇÃO!

Morar em um Condomínio é uma opção. Quem opta tem que saber que terá que arcar com todas as despesas relativas à manutenção e às melhorias do local que escolheu para viver. Tem que ter clareza de que nenhum Governo prestará serviços e nem realizará obras e benfeitorias em nenhum Condomínio fechado e particular. Portanto, tudo que for feito para melhorar a vida da Comunidade será rateado entre todos os proprietários. Todas as decisões a respeito do que será feito e o impacto das despesas serão decididas democraticamente por maioria nas Assembleias Gerais. E que depois

de deliberadas terão que ser cumpridas igualmente por todos. Tem que ter consciência também que optou por ter mais segurança, mais limpeza, mais qualidade de vida! E que tem que pagar por isso! Caso contrário, morar em bairro aberto é mais econômico.

GRANDE EQUÍVOCO!!

Alguns Condôminos inadimplentes com dívidas de 25.000 a 35.000 reais procuram a administração pedindo mais prazos para pagamento, descontos e facilidades. E sempre alegando que a Administração tem que ver o lado social. Na ação do condômino que tenta

anular a convenção, ele chega a declarar que o condomínio foi criado para a classe baixa e que a atual administração quer elitizar o condomínio mandando embora os que não podem pagar.

A Administração informa que a Síndica não tem poderes para negociar nada que fuja ao que foi estabelecido e aprovado em Assembleia e que o dinheiro que o Condomínio arrecada não pertence ao Síndico e sim aos 2079 proprietários. Sendo assim, podemos comparar como se fossem todos sócios. E neste caso, privilegiar apenas um proprietário é irregular e antiético.

A SÍNDICA NÃO É DONA DO CONDOMÍNIO. ELA É APENAS GESTORA DO BEM COMUM. A ASSEMBLEIA É A INSTÂNCIA MÁXIMA E LEGÍTIMA DE DECISÃO, ONDE TODOS OS CONDÔMINOS TÊM O DIREITO DE DIZER O QUE QUEREM, COMO QUEREM E APROVAR AS AÇÕES QUE SERÃO REALIZADAS. COM A SEMPRE SÁBIA DECISÃO DA COMUNIDADE É QUE SÃO DEFINIDAS AS REGRAS E AS DETERMINAÇÕES QUE A SÍNDICA TERÁ QUE CUMPRIR!!!

Assembleia Geral Ordinária

nidade entenda serem importantes fazer nos próximos cinco anos e ratificar todas as obras e decisões importantes que já foram aprovadas em assembleias da gestão anterior e da atual. Esclarece que qualquer síndico que for eleito, ficará com a obrigação de cumprir o que for votado pela comunidade nessa assembleia e somente uma outra assembleia de 2/3 (dois terços) poderá modificar a decisão da comunidade, não podendo um síndico, por sua vontade própria, deixar de cumprir o que for decidido por essa assembleia de 2/3.

A execução dessas obras se fará por etapas, com as análises de viabilidade econômica e financeira ano após ano, com discussão e deliberação em Assembleias Extraordinárias ao longo dos cinco anos. Isso dará toda a segurança para o condomínio. Colocará as decisões no colo da comunidade. Isso é muito importante! Qualquer síndico que venha terá que cumprir o que a comunidade decidiu.

Assim, fica assegurado que todos terão a oportunidade de saber o que será feito, como e quando, de forma planejada, responsável e segura. E ninguém, com segundas intenções, poderá atrapalhar o merecido desenvolvimento do nosso RK.

NUM MISTO DE INDIGNAÇÃO E ATITUDE FIRME, A COMUNIDADE APLAUDIU DE PÉ, E EFUSIVAMENTE, A PROPOSTA DE UM PLANO PLURIANUAL PARA GARANTIR CINCO ANOS DE DESENVOLVIMENTO!

Após a exposição da Síndica, a comunidade aplaudiu efusivamente, de pé, numa clara demonstração de apoio à ideia apresentada. Não

ocorreu nenhuma manifestação em contrário.

A Síndica se comprometeu em realizar um levantamento detalhado de todas as necessidades do Condomínio que serão apresentadas em Assembleia Geral para o debate e deliberação da Comunidade.

Depois da comunidade decidir a linha de ação para os próximos cinco anos, será convocada a Assembleia Geral Extraordinária de 2/3 (dois terços).

A ata dessa assembleia do dia 29/03 e a cópia da planilha das ações judiciais estão disponíveis no SAC e no site do Condomínio para todos os condôminos.

DESENVOLVER OU RETROCEDER, É UM DRAMA ECONÔMICO?

Será que por motivos econômicos alguns querem o atraso? Não querem pista de skate para os jovens, mesmo sem taxa extra, e querem acabar com todas as assembleias que decidiram até o plano contra a inadimplência?

Será que se têm outros objetivos por trás destas ações??

Aí não vai ter jeito! VAMOS TER MESMO QUE FAZER A ASSEMBLEIA DE 2/3 !!

Veja na ata da assembleia do dia 29 de março, informações sobre a ação do condômino que entrou na Justiça contra o Condomínio, pleiteando a anulação da Convenção e de todas as assembleias desde o ano 2.000. Ingressou com essa ação, como ele mesmo afirma, após ter sido acionado pelo Condomínio por dívida condominial. Transcrevemos abaixo o primeiro e o último parágrafo da petição do condômino:

“Em abril do corrente ano, o primeiro autor recebeu mandado de citação referente a uma citação de execução promovida pelo Condomínio, ora réu, nos autos do processo nº 1217-5/13, em trâmite na 2ª Vara Cível dessa Circunscrição Judiciária. A partir de então abriu-se o prazo para sua defesa e, neste momento, tomou conhecimento de que o Condomínio, quando da instalação de sua Convenção e Regimento Interno não observou o disposto na legislação que rege essa matéria.”

No pedido final daquela ação consta: “Diante do exposto, requer: - a citação do condomínio réu; a intimação do MP, entendendo necessária a sua intervenção na presente demanda; ao final, a declaração da nulidade da Convenção e Regimento Interno e todos os atos daí decorrentes, quais seja, as assembleias levadas a efeito a partir de 02.09.2000, uma vez que a mesma não observou a legislação vigente, tornando sem efeito os resultados de todas as assembleias que tiveram como base a referida convenção; os benefícios da justiça gratuita.”

ASSEMBLEIA DE 2/3 JÁ!

Ao ser anunciada, compareça!!! Contamos com o seu discernimento! Com a sua capacidade de entender o que é bom pra todos!

A Assembleia também decidiu pela continuidade da Leão de Judá e prazo de seis meses para os ajustes necessários da OSCIP.

Um condomínio é um local onde as pessoas compram os seus lotes e dividem as despesas para cuidar das áreas comuns e fazer melhorias para uso comunitário. Condomínio nenhum é obra social e o nosso não foi criado para a classe baixa! Todo e qualquer condomínio depende das pessoas que compram o seu lote e a sua casa ali, que almejam uma boa qualidade de vida, limpeza, organização, segurança, etc.. Com as melhorias internas que TODOS querem, e o desenvolvimento das áreas externas vizinhas, os lotes vão aumentando de valor! Isso não é a administração que determina. Quem determina tudo isso é a decisão da

Comunidade e o mercado imobiliário!!! Até porque não é possível que alguém queira morar em um Condomínio largado, sem organização financeira e administrativa, vivendo na lama, na poeira, com entulhos de lixo pelas ruas, restos de material de construção nas calçadas, sem lei e sem ordem, como era o nosso Condomínio do passado.

CONDOMÍNIO NÃO É OBRA SOCIAL!

Nem a justiça trata dessa forma! Tanto é que a dívida condominial é uma das poucas dívidas que pode fazer o cidadão até perder a sua casa! Justamente por ser “uma so-

cidade”! Os que não pagam, vivem à custa dos que pagam. E os que pagam, não usufruem totalmente do que pagam, pois têm que usar parte do que pagaram para cobrir as despesas dos que não pagaram. Isso é justo???

Por isso, por lei, somente os adimplentes tem direito ao voto em assembleia!! E pelo exposto, eles são muito rigorosos com a cobrança da inadimplência.

UMA FORMA DE COMPENSAÇÃO:

Ao percebermos que muitos pagam por outros, propusemos fazer um trabalho de recupera-

ção de inadimplência e aliviar um pouco os que já vem pagando há tanto tempo!

Como?

Fazendo uma campanha, recuperando o que não foi pago por tanto tempo e utilizando os recursos nas obras e benfeitorias, SEM TAXA EXTRA.

Conseguimos devolver três parcelas da CEB e neste ano a taxa ordinária será mantida no mesmo valor, sem aumento, mesmo tendo os custos das despesas aumentado. Porque muitos que eram inadimplentes, agora já estão pagando e aí a despesa de todos é reduzida!



GRAMAS E GALHOS ESTÃO SENDO COLETADAS SEM CUSTO:

A grama ensacada em sacos de 50 a 100 kg e os galhos amarrados em feixes de 1m de comprimento por 30 cm de diâmetro. Somente de TERÇA a SEXTA FEIRA de cada semana. Aprovada pela 70ª AGE.

TERRAS, RESTOS DE OBRAS E ENTULHOS NÃO SÃO COLETADOS JUNTO COM GRAMA OU LIXO DOMÉSTICO. DEVEM SER DESCARTADOS EM CONTAINERS.

IDENTIFICAÇÃO DAS CASAS E CAIXINHAS DE CORREIOS:

Depois de seis meses de avisos em jornais, faixas e avisos em boletos, as unidades estão sendo notificadas para instalação das caixinhas e identificação. Evite prejuízos para a comunidade! Evite multas desnecessárias!

LEIA SEMPRE OS BOLETOS E INFORMATIVOS!!

Não deixe que débitos condominiais superem 90 dias! Os custos são muito mais altos e as condições mais difíceis! Inclusive com honorários advocatícios

APROVEITE BEM O SEU TEMPO!

A Síndica tem a maior boa vontade de atender a todos que a procuram. No caso de necessidade de atendimento, para melhor aproveitamento do tempo, agende um horário. Evite esperas longas desnecessárias. Muitas vezes ela está em reuniões, ou tem compromissos fora do Condomínio.

Tel. 3302-3452 com Admayse ou por email: condominiork.secretaria@gmail.com

CAMPANHA DE REDUÇÃO DE INADIMPLÊNCIA

A campanha de redução da Inadimplência aprovada pela comunidade, continuará com os mesmos critérios, visando aumentar o número de adimplentes. Quando todos pagam, o custo final para cada um fica menor.

ERRATAS DO JORNAL BALANÇO GERAL

Caderno A – Página 17

- **Nota explicativa nº 15 – Execução Orçamentária.** Desconsiderar o quadro demonstrativo da despesa executada. Publicação correta no caderno B, página 10.

Caderno B – Páginas 12 e 18

- **Gráfico - Comportamento da Inadimplência.** Faltou a barra correspondente a 28/02/2013. Gráfico atualizado ao lado.
- Arquivo anexo da planilha e dos advogados. Planilha abaixo.



VARA	PROCESSO	TIPO	AUTOR(ES)	REU(S)	VALOR DA CAUSA (*)
AÇÕES CÍVEIS EM FASE DE ANDAMENTO					
1ª Vara Cível de Sobradinho	2010.06.1.003807-8	Rescisão Contratual	Cândido Sousa do Lago	Condomínio RK	R\$ 105.000,00
2ª Vara Cível de Sobradinho	2008.06.1.011675-8	Indenização	Mario César Landim dos Santos	Condomínio RK e Outros	R\$ 102.200,00
2ª Vara Cível de Sobradinho	2011.06.1.010758-4	Execução títulos Extrajudicial	Izamar de Souza Silva Reformas ME	Condomínio RK	R\$ 23.563,04
1ª Vara Cível de Sobradinho	2014.06.1.000071-2	Procedimento Ordinário	Condomínio Residencial Rural RK	Rosane de Carvalho Rodrigues	R\$ 4.256,00
1ª Vara Cível de Sobradinho	2013.06.1.016062-2	Procedimento Ordinário	Baltasar dos Reis	Condomínio RK	R\$ 500,00
1ª Vara Cível de Sobradinho	2013.06.1.003671-7	Procedimento Sumário	Condomínio Residencial Rural RK	Walmar de Almeida Passos	R\$ 1.691,43
1ª Vara Cível de Sobradinho	2013.06.1.004211-2	Procedimento Ordinário	Eliezer Câmara Silva	Magda Vita Alves Machado Rinco e Condomínio RK	R\$ 100.000,00
1ª Vara Cível de Sobradinho	2012.06.1.010505-4	Embargos à Execução	Francisco Alves Pereira	Condomínio RK	R\$ 129,50
9ª Vara Cível de Brasília	2000.01.1.001631-3	Execução	Alci Antônio Picolotto	Carlos Roberto da Silva e Outros	R\$ 15.809,11
AÇÕES CÍVEIS EM FASE DE CONCLUSÃO					
1ª Vara Cível de Sobradinho	2010.06.1.004273-7	Ressarcimento	Valdemir Leite Restaurante ME	Condomínio RK e Outros	R\$ 13.600,00
1ª Vara Cível de Sobradinho	2010.06.1.002548-7	Monitoria	Cândido Sousa do Lago	Condomínio RK	R\$ 21.105,00
1ª Vara Cível de Sobradinho	2011.06.1.015216-5	Reintegração e Manutenção de Posse	Vanderlei Eduardo Lacerda	Sindico do Condomínio RK e Outros	R\$ 100.000,00
1ª Vara Cível de Sobradinho	2012.06.1.008890-5	Procedimento Ordinário	Suely Carvalho de Oliveira e Outros	Condomínio RK e Outros	R\$ 263.750,51
1ª Vara Cível de Sobradinho	2012.06.1.014105-5	Procedimento Sumário	João Valdeir Barbosa Quintal	Condomínio RK	R\$ 10.130,54
2ª Vara Cível de Sobradinho	2010.06.1.014700-0	Monitoria	Joaquim de Arimathea Dutra Junior	Condomínio RK	R\$ 535.745,68
2ª Vara Cível de Sobradinho	2013.06.1.008477-3	Ação de liquidação por artigos	Joaquim de Arimathea Dutra Junior	Condomínio RK	R\$ 1.000,00
2ª Vara Cível de Sobradinho	2013.06.1.016227-5	Ação ordinária	Condomínio Residencial Rural RK	Elisa Maria Pereira de Carvalho	R\$ 2.000,00
2ª Vara Cível de Sobradinho	2009.06.1.015648-7	Interdito Proibitório	Floranilde Ramos Alho	Condomínio RK e Outros	R\$ 75.000,00
10ª Vara Cível de Brasília	2011.01.1.026459-6	Despejo por falta de pagamento	Arnaldo Canedo Nascimento	Condomínio RK	R\$ 15.338,20
11ª Vara Cível de Brasília	2007.01.1.118597-7	Cumprimento de Sentença Civil	Jaci Fernandes Martins	Condomínio RK	R\$ 82.341,13
AMBIENTAL					
Vara do Meio Ambiente	2000.01.1.064120-9	Civil Pública	Ministério Público do DF e Territórios	Condomínio RK e Outros	R\$ 21.000.000,00
Vara do Meio Ambiente	2001.01.1.043888-7	Atentado	Distrito Federal	Condomínio RK	R\$ 2.000,00
Vara do Meio Ambiente	2013.01.1.017329-4	Procedimento Ordinário	Condomínio RK	Walmar de Almeida Passos	R\$ 1.000,00
18ª Vara Federal	2007.34.00.005792-2	Execução Fiscal	Ibama	Condomínio RK	R\$ 4.211,55
18ª Vara Federal	2009.34.00.021850-8	Execução Fiscal	Ibama	Condomínio RK	R\$ 16.953,00
19ª Vara Federal	2007.34.00.027546-0	Execução Fiscal	Ibama	Condomínio RK	R\$ 13.465,00
FUNDIÁRIA					
3ª Vara Federal	59145/97	Restauração de Autos	Terracap	Herdeiros de Osvaldo Ribeiro de Moura e Outros	R\$ 350.000,00
3a. Vara Federal	2001.34.00.010829-6	Ação Civil Pública	União/Ministério Público/Terracap	Condomínio RK e Outros	R\$ 1.000,00

(*) O Valor declarado da causa, é o valor ORIGINAL, portanto, os valores estão sujeitos a correções e atualizações monetárias, no decorrer do tempo.

Planilha completa no site do RK. www.condominiork.com.br

Jornal Balanço Geral 2012/2013 (jornal do ano anterior) – Planilha de Ações Judiciais 12ª Vara Cível de Sobradinho

2010.06.1.001169-2	Obrigação de fazer	Antonio Rogrigues Teixeira	Laércio de Carvalho Alves e Condomínio RK	R\$ 3.000,00	Pedido de indenização por defeito na pavimentação. Gestão anterior. Julgado incompetente.
--------------------	--------------------	----------------------------	---	--------------	---



Condomínio RK | (61) 3302-3452 | www.condominiork.com.br

SÍNDICA: Vera Barbieri | 1º SUB-SÍNDICO: Francisco Avelino de Assis | 2º SUB-SÍNDICO: Paulo Rodrigues Alves

CONSELHO CONSULTIVO: Paulo Roberto Danelon, Guilherme Franco Netto, Naila Cavalcanti Curi, Licurgo S. Botelho, João Batista Damaceno, Josivan Ribeiro, Darci Gelson Petri, André Ricardo de Sousa, Vera Lucia Machado, Armando de Oliveira Junior, Jacilene Tenorio Cavalcanti, José Carlos Xavier de Souza, Marília Rivetti, Maria Inês Rufino

CONSELHO FISCAL: André Amaral Almeida, João Manoel Santos, Joaquim Siqueira de Souza, Paulo Sérgio R. de Camargo, João Bosco de A. Rêgo, Severino Ramos de Araújo Sá

EDITORIAÇÃO E IMPRESSÃO: Gráfica Executiva | **TIRAGEM:** 2.500 exemplares