

**ATA DA 4ª ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA – AGE 01/2013**

No décimo quinto dia do mês de março de 2013, no local constante do edital de convocação, sito na 712/912 Sul, Clube dos Previdenciários, Auditório, Brasília, DF. Em primeira chamada as 19:00h para início da 4ª Assembleia Geral Extraordinária – AGE 01/2013 não tendo sido alcançado nesse horário o quorum indispensável para o início dos trabalhos. Em segunda e última chamada as 19:30h, a Senhora Leda Maria Marques Cavalcante abriu a Assembleia e deu início a escolha do Presidente da Mesa e do Secretário, os quais foram escolhidos pela Assembleia a Sra Fabiane Quirino de Paula Silveira, condômina da unidade 01.32.01 neste ato representada pelo Sr. Fernando Vinícius dos Reis Souza, e para Secretário o Sr. André Luiz Bruno Simões, condômino da unidade 03.04.16. Foram convidados a fazer parte da Mesa os Membros do Conselho Fiscal e Consultivo e a Síndica. Após, o Presidente deu início a leitura do Edital da referida AGE que é do teor seguinte:

**“ITEM 01** – Dar conhecimento a Assembleia Geral dos termos do Mandado de Intimação expedido pelo Juízo da Vara de Registros Públicos do Distrito Federal e recebido no dia 22.02.2013 pela síndica, no qual foi estabelecido o prazo de 05 dias para o condomínio manifestar no processo de Dúvida n: 2012.01.1.171523-9, no qual tem por objeto o registro da escritura pública de compra e venda, lavrada no livro n. 87E, as fls. 116/118, perante o Cartório 2º. Ofício de Notas, Protesto, Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos da Comarca de Alexânia, Goiás, **em que figura como vendedor o Condomínio Estância Quintas da Alvorada CNPJ n: 73.978.900/0001-81 representada por seu “síndico” FRANCISCO DE SOUZA inscrito no Registro Civil 2094107-SSP/SP inscrito no CPF n: 124.594.108/91 e como outorgada compradora CAPYTAL IMOVEIS EMPREENDIMENTO LTDA inscrita no CNPJ sob o n: 04.007.836/0001-79, tendo como objeto a gleba de terras de propriedade do Condomínio Estância Quintas da Alvorada com área de 74 ha.44a.81ca, devidamente registrada na matrícula n: 58161, do Cartório 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, datada de 15/03/1994’.** **ITEM 02** - Autorizar a Administração do Condomínio a adotar todas as medidas judiciais e administrativas, no sentido de ingressar em juízo com a **competente ação anulatória da ilegal venda da gleba de terras de propriedade do condomínio Estância Quintas da Alvorada com área de 74 ha.44a.81ca, devidamente registrada na matrícula n: 58161, do Cartório 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, de 15/03/1994, tendo em vista que a alienação foi realizada em 10.06.2010 pela pessoa de Francisco de Souza que, representou ILEGITIMAMENTE, o condomínio Estância Quintas da Alvorada, perante o Cartório de 2º Ofício de Notas, Protesto, Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos da Comarca de Alexânia, Goiás, sem autorização da assembleia, violando os termos do art. 171 e art. 307 Código Penal e inciso XII do art. 47 da Convenção.** **ITEM 03** - Receber, apreciar e deliberar, **EM ÚLTIMA INSTÂNCIA**, nos termos dos incisos IV e XIII do art. 47 e art. 149 da Convenção em razão do recurso interposto pela Chapa Esperança, Transparência e Trabalho, que de uma totalidade de 04 (quatro) votos dos membros da Comissão Eleitoral obteve 02 votos favoráveis e 02 votos contrários ao registro da candidata ao cargo de síndica, Leda Maria Marques Cavalcante. O recurso a ser apreciado se baseia na necessidade da AGE decidir sobre o empate verificado, eis que a Convenção é omissa neste ponto, e quanto ao fato do Presidente da Comissão Eleitoral do biênio 2013-2015 ter decidido desconsiderar e desacreditar as decisões das Assembleias Gerais Ordinárias realizadas nos dias 17.03.2011 e 19.03.2012 que aprovaram as contas da síndica, bem como a decisão da Assembleia Geral Especial realizada em 27.03.2011 que elegeu a atual administração do Condomínio. **ITEM 04** - Receber, apreciar e deliberar, **EM ÚLTIMA INSTÂNCIA**, nos termos dos incisos IV e XIII do art. 47 e art. 149 da Convenção sobre o recurso, em virtude da homologação, pelo Presidente da Comissão Eleitoral, do registro da Chapa Regularização e Infraestrutura, que de uma totalidade de 04 (quatro) votos dos membros da Comissão Eleitoral obteve 02 votos favoráveis e 02 votos contrários. O recurso a ser apreciado se baseia na necessidade da AGE decidir sobre o empate, eis que a Convenção é omissa neste ponto e, quanto ao fato do Presidente da Comissão Eleitoral do biênio 2013-2015 ter decidido, unilateralmente, homologar a Chapa Regularização e Infraestrutura mesmo sabendo que um de seus membros litiga contra o condomínio nos autos **dos processos n: 2011.01.1.041245-5 e 2011.01.1.048231-6** que tramitam na 1ª Vara Civil de Brasília, em desacordo com o art. 117 da Convenção do Condomínio: “Art. 117. **Estão impedidos de participar do pleito** aqueles considerados civil ou penalmente inelegíveis (sentença penal condenatória transitada em julgado, falência, insolvência, execução de qualquer



natureza sem garantia do juízo, interditados e incapazes) e os inadimplentes com o Condomínio ou **com este esteja em litígio.** Os empregados da Administração do Condomínio, responsáveis pela colheita das assinaturas dos condôminos aptos a votarem apresentaram ao Presidente da Mesa o quórum de 137 (cento e trinta e sete) condôminos adimplentes, que assinaram a lista de presença. Na sequência foram lidas as regras para condução dos trabalhos da AGE. Colocada em votação obteve 06 (seis) votos contrários. As explicações sobre os assuntos indicados nos itens 1 e 2 do Edital por serem de responsabilidade do advogado do Condomínio, que justificou o seu atraso no início dos trabalhos da AGE, razão pela qual o Presidente da Mesa colocou em votação a inversão da pauta, invertendo os itens 03 e 04 e deixando os itens 01 e 02 para o final. Mantido o quórum de 137 condôminos votantes, a votação obteve 01 (um) voto contrário. Assim, tendo a maioria decidido a favor da inversão da pauta, o Sr. Presidente prosseguiu com as deliberações. **ITEM 03 -** Receber, apreciar e deliberar, **EM ÚLTIMA INSTÂNCIA**, nos termos dos incisos IV e XIII do art. 47 e art. 149 da Convenção em razão de recurso interposto pela Chapa Esperança, Transparência e Trabalho, que de uma totalidade de 04 (quatro) votos dos membros da Comissão Eleitoral obteve 02 votos favoráveis e 02 votos contrários ao registro da candidata ao cargo de síndica, Leda Maria Marques Cavalcante. O recurso a ser apreciado se baseia na necessidade da AGE decidir sobre o empate verificado, eis que a Convenção é omissa neste ponto, e quanto ao fato do Presidente da Comissão Eleitoral do biênio 2013-2015 ter decidido desconsiderar e desacreditar as decisões das Assembleias Gerais Ordinárias realizadas nos dias 17.03.2011 e 19.03.2012 que aprovaram as contas da síndica, bem como a decisão da Assembleia Geral Especial realizada em 27.03.2011 que elegeu a atual administração do Condomínio." O Presidente da Mesa assegurou a palavra à Recorrente, Sra. Leda Maria Marques Cavalcante, que fez a leitura aos presentes dos termos do seu recurso, o qual ficará fazendo parte integrante dessa Ata, para todos os fins de direito. Em seguida, o Sr. Presidente da Mesa cedeu a palavra ao Sr. José Perez Puente – unidade 01-20-04 que também, leu as razões do seu recurso apresentado para a Assembleia Geral de Condôminos, cujo objeto consiste no pedido de rejeição da participação da Chapa Regularização e Infraestrutura, pois, o Sr. Antônio França Silva- unidade 04.06.05, que a encabeçava está movendo ações judiciais contra o Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Processos n.ºs 2011.01.1.041245-5 e 2011.01.1.048231-6, ambos da 1ª vara Cível de Brasília-DF, estando assim impedido de participar dos Quadros da Direção do Condomínio, mesmo assim, diante do empate na decisão dos Membros da Comissão Eleitoral, biênio 2013-2015, o Presidente da referida Comissão, na ausência de regra prevista na Convenção e não tendo os Membros deliberado sobre a possibilidade de adoção de voto desempate decidiu, a revelia da Assembleia Geral de Condôminos, autorizar a participação da Chapa encabeçada pelo Sr. Antônio França Silva – unidade 04.06.05, mesmo sabendo que o candidato mantém demanda judicial contra o Condomínio Estância Quintas da Alvorada, e esta decisão do Presidente da Comissão Eleitoral está em desacordo com a regra inscrita no art. 117, da Convenção do Condomínio, sendo esta razão pela qual o Recorrente, Sr. José Perez Puente - unidade 01.20.04 – requereu que as justificativas constantes de seu Recurso fossem anexadas na Ata desta AGE para todos os fins de direito. Após a leitura dos Recursos apresentados pela condômina Sra. Leda Maria Marques Cavalcante e pelo condômino Sr. José Perez Puente, o Sr. Presidente da Mesa abriu espaço para aqueles que tivessem dúvidas que as colocassem, de modo a serem esclarecidas, e assim prosseguiu, sendo todas as dúvidas sanadas, tendo os senhores e senhoras condôminos presentes na Assembleia se dado por satisfeitos em relação aos esclarecimentos prestados e na sequência o Sr. Presidente colocou em votação o item 03, da pauta, tendo a Assembleia Geral, com o quórum atualizado de 341 (trezentos e quarenta e um) condôminos votantes, pelo quantitativo de 315 (trezentos e quinze) votos a favor e 26 (vinte e seis) votos contrários, acolhido as razões do Recurso oferecido pela condômina Leda Maria Marques Cavalcante e decidido modificar a decisão do Presidente da Comissão Eleitoral do biênio 2013-2015 e, por consequência, homologou a candidatura dos componentes da Chapa Esperança, Transparência e Trabalho, para o pleito eleitoral do biênio 2013-2015. **ITEM 04 -** Receber, apreciar e deliberar, **EM ÚLTIMA INSTÂNCIA**, nos termos dos incisos IV e XIII do art. 47 e art. 149 da Convenção sobre o recurso, em virtude da homologação, pelo Presidente da Comissão Eleitoral, do registro da Chapa Regularização e Infraestrutura, que de uma totalidade de 04 (quatro) votos dos membros da Comissão Eleitoral obteve 02 votos favoráveis e 02 votos contrários. O recurso a ser apreciado se baseia na necessidade da AGE decidir sobre o empate, eis que a Convenção é omissa neste ponto e, quanto ao fato do Presidente da Comissão Eleitoral do biênio 2013-2015 ter decidido, unilateralmente, homologar a Chapa Regularização e

*Alv*



Infraestrutura mesmo sabendo que um de seus membros litiga contra o condomínio nos autos dos processos n: **2011.01.1.041245-5** e **2011.01.1.048231-6** que tramitam na 1ª Vara Civil de Brasília, em desacordo com o art. 117 da Convenção do Condomínio: "Art. 117. Estão impedidos de participar do pleito aqueles considerados civil ou penalmente inelegíveis (sentença penal condenatória transitada em julgado, falência, insolvência, execução de qualquer natureza sem garantia do juízo, interditados e incapazes) e os inadimplentes com o Condomínio ou com este esteja em litígio." O Sr. Presidente da Mesa deu ciência a Assembleia sobre o assunto e abriu espaço para que o representante da Chapa Regularização e Infraestrutura, Sr. Antônio França Silva apresentasse sua defesa escrita ou oral, tendo o este esclarecido que mantinha na Justiça do Distrito Federal 02 (dois) processos ajuizados contra Condomínio Estância Quintas da Alvorada, que tem por objeto o pedido para que lhe fosse assegurado o direito de concorrer nas eleições gerais do Condomínio Estância Quintas da Alvorada do biênio 2011-2013. Depois dos esclarecimentos feitos pelo Sr. Antônio França Silva, o advogado do Condomínio, Dr. Mário Gilberto de Oliveira, OAB/DF 4.785 pediu a palavra e esclareceu que o Recorrido, Sr. Antônio França Silva, caso tivesse interesse, poderia desistir das Ações Judiciais que está movendo contra o Condomínio (Processos n: **2011.01.1.041245-5** e **2011.01.1.048231-6** que tramitam na 1ª Vara Civil de Brasília) e a Assembleia Geral de Condôminos poderia, perfeitamente, concordar com o pedido de desistência, facultando assim, ao candidato a possibilidade de concorrer no pleito eleitoral do Condomínio Estância Quintas da Alvorada biênio 2013-2015. O Presidente da Mesa consultou o Sr. Antônio França Silva sobre o seu interesse de desistir das mencionadas ações, tendo o este informado, na ocasião, que o assunto estava submetido ao crivo do Poder Judiciário a quem cabe decidir as questões, não concordando com a orientação para desistir daquelas demandas judiciais, de modo a permitir a sua participação no pleito eleitoral do Condomínio que se avizinha. Na sequência, o Presidente da Mesa colocou em votação o Recurso oferecido pelo condômino Sr. José Perez Puente - unidade 01.20.04 e a Assembleia Geral de Condôminos, com o quórum atualizado de 341 (trezentos e quarenta e um) condôminos votantes, pelo quantitativo de 295 (duzentos e noventa e cinco) votos a favor e 46 (quarenta e seis) votos contrários, acolheu as razões do mencionado e decidiu modificar a decisão do Presidente da Comissão Eleitoral do biênio 2013-2015 e, por consequência, não homologou a candidatura dos componentes da Chapa Regularização e Infraestrutura, eis que o candidato ao cargo de síndico, Sr. Antônio França Silva está movendo duas ações judiciais contra o Condomínio Estância Quintas da Alvorada, conforme Processos n: **2011.01.1.041245-5** e **2011.01.1.048231-6** em andamento na 1ª Vara Civil de Brasília, o que gera o seu impedimento para concorrer a qualquer cargo de direção do Condomínio conforme constam nas disposições do art. 117, da Convenção Condominial. **ITEM 01** – Dar conhecimento a Assembleia Geral dos termos do Mandado de Intimação expedido pelo Juízo da Vara de Registros Públicos do Distrito Federal e recebido no dia 22.02.2013 pela síndica, no qual foi estabelecido o prazo de 05 dias para o condomínio manifestar no processo de Dúvida n: 2012.01.1.171523-9, no qual tem por objeto o registro da escritura pública de compra e venda, lavrada no livro n. 87E, as fls. 116/118, perante o Cartório 2º. Ofício de Notas, Protesto, Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos da Comarca de Alexânia, Goiás, **em que figura como vendedor o Condomínio Estância Quintas da Alvorada CNPJ n: 73.178.900/0001-81 representada por seu síndico "FRANCISCO DE SOUZA" inscrito no Registro Civil 2094107-SSP/SP inscrito no CPF n: 124.594.108/91 e como outorgada compradora CAPYTAL IMOVEIS EMPREENDIMENTO LTDA inscrita no CNPJ sob o n: 04.007.836/0001-79, tendo como objeto a gleba de terras de propriedade do Condomínio Estância Quintas da Alvorada com área de 74 ha.44a.81ca, devidamente registrada na matrícula n: 58161, do Cartório 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, datada de 15/03/1994.** O Sr. Presidente dando prosseguimento a Assembleia passou a palavra Dr. Mário Gilberto, advogado do condomínio, esclareceu que no dia 22.02.2013, o MM. Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos do Distrito Federal intimou o Condomínio Estância Quintas da Alvorada para tomar conhecimento dos termos do Processo de Dúvida n° 2012.01.1.171523-9, no qual a empresa Capytal Imóveis Empreendimentos Ltda pede para que seja autorizado registro da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Livro 87-E, às fls. 116 a 118, em data de 10.06.2010, perante o Cartório do 2º Ofício de Notas, Protesto, Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos da Comarca de Alexânia-GO que tem como objeto 'Uma gleba de terras com área de 74ha.44a.81ca, desmembrada de área maior no Quinhão 11, no lugar denominado Serrinha, na Fazenda Taboquinha, no Distrito Federal, registrada na Matrícula n° R.1/58161 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. De



acordo com o referido advogado, a gleba de terras, objeto da Matrícula nº R.1/58161 e de propriedade do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, mas, uma pessoa identificada como Francisco de Souza, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da CI nº 2.094.107-SSP/SP, inscrito no CPF nº 124.594.108-91, se apresentando como síndico do Condomínio Estância Quintas da Alvorada em data de 10.06.2010 promoveu a venda da gleba de terras com 74ha.44a.81ca, desmembrada de área maior no Quinhão 11, no lugar denominado Serrinha, na Fazenda Taboquinha, no Distrito Federal, registrada na Matrícula nº R.1/58161 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal para a empresa Capytal Imóveis Empreendimentos Ltda, estabelecida na C-12, Área Especial para Cinema nº 2, Sala 219, Taguatinga-GO, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.007.836/0001-79. Nos seus esclarecimentos o advogado informou que a mencionada Escritura Pública de Compra e Venda é nula, porque por intermédio do Decreto Judiciário nº 2.204/2008, o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás aplicou a pena de perda de delegação ao titular do antigo Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos e Protesto e Tabelionato 2º de Notas da Comarca de Alexânia-GO, tendo ocorrido a vacância daquela Serventia que não mais pode lavrar escrituras públicas. A Convenção do Condomínio, segundo o advogado, exige que para a venda de imóveis de propriedade do Condomínio Estância Quintas da Alvorada exige um 'quorum' de 2/3 (dois terços) dos condôminos e nos autos do Processo Administrativo de Dúvida nº 2012.01.1.171523-9 da Vara de Registros Públicos do DF não se vê qualquer autorização dos condôminos, para autorizar o Sr. Francisco de Souza promover a venda da gleba de terras de propriedade do Condomínio, razão porque a alienação da gleba de terras com 74a.44a.81ca, objeto da Matrícula nº R.1/58161 é manifestamente nula de pleno direito, havendo necessidade da Assembleia Geral de Condôminos autorizar a administração do Condomínio a ingressar em juízo com a competente ação, visando anular a aludida escritura pública, bem como qualquer documento de transferência do domínio a mencionada área, para quem quer que seja. Esclarecidos todos os pontos importantes do processo, passou-se ao **ITEM 02** - Autorizar a Administração do Condomínio a adotar todas as medidas judiciais e administrativas, no sentido de ingressar em juízo com a **competente ação anulatória da ilegal venda da gleba de terras de propriedade do condomínio Estância Quintas da Alvorada com área de 74 ha.44a.81ca, devidamente registrada na matrícula n: 58161, do Cartório 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, de 15/03/1994, tendo em vista que a alienação foi realizada em 10.06.2010** pela pessoa de Francisco de Souza que, representou **ILEGITIMAMENTE**, o condomínio Estância Quintas da Alvorada, perante o Cartório de 2º Ofício de Notas, Protesto, Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos da Comarca de Alexânia, Goiás, sem autorização da Assembleia, violando os termos do art. 171 e art. 307 Código Penal e inciso XII do art. 47 da Convenção. O Sr. Presidente colocou em votação a Autorização para a Administração do Condomínio adotar todas as medidas judiciais e administrativas, no sentido de ingressar em juízo com a competente ação anulatória da ilegal venda da gleba de terras de propriedade do condomínio Estância Quintas da Alvorada, e sendo submetido a votação da Assembleia, com o quórum atualizado de 344 (trezentos e quarenta e quatro) condôminos votantes, foi aceito por unanimidade. Não havendo mais assuntos a serem tratados, o Sr. Presidente declarou encerrados os trabalhos da Assembleia, agradecendo a presença de todos, determinando a lavratura da ata e a juntada por linha dos recursos da Sra. Leda Cavalcante e Sr. José Perez Puente em seus esclarecimentos.

FABIANE QUIRINO DE PAULA SILVEIRA  
01.32.01  
Representado por  
Fernando Vinícius dos Reis Souza  
PRESIDENTE DA MESA

ANDRÉ LUIZ BRUNO SIMÕES  
03.04.16  
SECRETÁRIO

Documentos Protocolados, Registrados e Digitalizados sob o número 00859079

Em 20/03/2013 Das 14:00 às 14:15

Titular: Marcelo Caetano Ribas  
Subst.: Ediene Miguez Pereira  
Gerada do Carmo Ribeiro Rodrigues  
Francineide Gomes de Jesus  
CPF: 20130210010190107H  
Rua Cristóvão www.tdf.jus.br

CARTÓRIO MARCELO RIBAS  
1º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
SUPER CENTER - ED. VIANCO 2.006  
SLS OD. 08/BL. B-66 Sala 140-E, 1º Andar  
Brasília-DF - Fone: 3224-4026