

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

ATA DA 11ª ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – AGE 02/2017

Aos 21 de outubro de 2017, sábado, às 09h00 em primeira chamada e às 9h30 em segunda chamada, foi realizada a 2ª Assembleia Geral Extraordinária (02/2017), na sede do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Brasília – Distrito Federal, nos termos da convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada (CEQA), conforme Edital de Convocação publicado pela síndica, Lila Paula de Sousa Ganzer, no Correio Braziliense, no dia 06 de outubro de 2017, para deliberar sobre os seguintes itens de pauta: **ITEM 01:** Apresentar a proposta de acordo referente à conciliação do Agravo de Instrumento nº. 2016.00.2.035147-4, do Condomínio Estância Quintas da Alvorada; **ITEM 02:** Discutir e votar sobre os termos da proposta de acordo, conforme apresentado no ITEM 01 deste Edital; **ITEM 03:** Discutir e votar sobre a instituição de Taxa Extraordinária, com a finalidade de constituir um fundo para contratação de estudos e projetos Ambiental, de Urbanização e de Infraestrutura (águas pluviais e pavimentação), no caso de ser aprovada a proposta de acordo votada no ITEM 02 deste Edital; **ITEM 04:** Discutir e votar mudança de destinação dos recursos remanescentes de taxas extraordinárias anteriores, já recebidos e que estão em contas bancárias, bem como os recursos que serão recebidos futuramente, visando à contratação de estudos e projetos Ambiental, de Urbanização e de Infraestrutura (águas pluviais e pavimentação), caso haja aprovação da proposta de acordo votada no ITEM 02 deste Edital; **ITEM 05:** Discutir e votar sobre a utilização do valor investido referente ao Fundo de Reserva, instituído pelo art. 100 da Convenção Condominial, a fim de iniciar, imediatamente, a contratação de estudos e projetos Ambiental, de Urbanização e de Infraestrutura (águas pluviais e pavimentação), cujo valor será restituído ao referido Fundo de Reserva tão logo se tenha recursos disponíveis provenientes da arrecadação de taxa extraordinária, caso haja aprovação da proposta de acordo votada no ITEM 02 deste Edital.

Iniciados os trabalhos sob a direção da síndica, procedeu-se à eleição do presidente e do secretário da AGE 02/2017. Apresentaram-se como candidatos a presidente e secretário da assembleia apenas os Srs. DEUSDELIO FERNANDES DE JESUS, RG nº 472691 SSP/DF e CPF nº 151.881.401-87, proprietário da unidade 01.25.25 e DANIEL RODRIGUES DE SOUZA, RG M7859882 SSP/MG e CPF 034.375.356-17, representante da unidade 01.28.16. Os candidatos foram aceitos pelos presentes e, então, a Síndica, antes de passar a condução para o presidente, informou que estava presente um tabelião contratado por alguns condôminos, o qual tinha a função de registrar os acontecimentos para confecção de ata notarial. Ressaltou não ser uma contratação da administração do condomínio, portanto, as despesas relativas seriam de responsabilidade desse grupo de condôminos. Dando prosseguimento, o Sr. Presidente agradeceu a confiança dos presentes e pediu respeito às opiniões diferentes e que o pensamento se mantivesse na coletividade. Ressaltou ainda ser a assembleia legítima, tendo em vista que não houve qualquer manifestação contrária à sua realização. Nesse momento, passou a palavra ao tabelião Mario Henrique Cardoso de Oliveira, RG nº 2.894.300 SSP/DF, que esclareceu ser escrevente do Cartório JK e que seu papel seria lavrar uma ata notarial do evento, sem qualquer juízo de valor. O presidente abriu para que os presentes interessados se inscrevessem para manifestação no momento adequado. Na sequência, o presidente da assembleia realizou a leitura do edital de

convocação da assembleia. Após a leitura, teceu considerações acerca do ITEM 01 do Edital, esclarecendo sobre o benefício da conciliação proposta pelo Desembargador Flávio Rostirola, passando à leitura da proposta de acordo. Ao longo da leitura, informou o encerramento das atividades da mesa de identificação de votantes, a qual forneceu cédulas de votação a 564 condôminos em condições de voto. Ao concluir a leitura do acordo passou a palavra à Síndica, que procedeu as explicações de cada uma das cláusulas da proposta de acordo. Falou inicialmente sobre o histórico que levou a obtenção do acordo, agradeceu a participação do grupo de moradores que apoiou a negociação com os órgãos, como parte da Comissão de Regularização, criada em agosto de 2016. Abordou os seguintes aspectos acerca da negociação do acordo:

- Foram inúmeras reuniões com os órgãos do Governo do Distrito Federal;
- Algumas ações deixaram o Condomínio em situação de vulnerabilidade, tal como a Ação Civil Pública nº 29.041/94, que prevê a erradicação do Estância, a proibição de comercialização das unidades e de novas edificações, cuja decisão foi ratificada pela 5ª Turma Cível do DF. Mesmo estando em fase de recurso especial, a sentença pode ser cumprida a qualquer momento;
- Ação de usucapião e interdito proibitório, onde foi discutida a propriedade da terra, e que apontam para a conclusão de que a terra onde está localizado o Estância é pública, com decisão transitada em julgado, não havendo nenhum recurso possível;
- A partir da determinação das derrubadas, em agosto de 2016, o Condomínio entrou com um pedido de liminar, pedindo a suspensão das operações. Dentro dessa ação, foi proposta a conciliação pelo Desembargador Flávio Rostirola, quando iniciaram-se as reuniões com foco no acordo. Algumas reuniões foram muito difíceis, principalmente as que tinham a participação do Ministério Público, por ocasião da Recomendação Nº 4, expedida por aquele órgão, apontando para a erradicação do Condomínio e de mais dois condomínios vizinhos. O posicionamento do MP, para esse Governo, tem um peso muito grande e, por isso, qualquer regularização precisa ter o aval desta instituição. Algumas cláusulas do acordo refletem o entendimento do MP e mesmo diante de muita discussão, não houve grandes alterações. A posição deles é de que é mais fácil começar do zero depois de uma derrubada maciça. A síndica ressaltou naquele momento não concordar com esse posicionamento. Citou que numa das reuniões com a Terracap, para iniciar a negociação, seria necessário cumprir a definição de agosto de 2016, de derrubar 174 casas. Nesse momento foi dito que estávamos ali para uma negociação que isso não poderia acontecer. Existia muita resistência devido ao histórico do Estância. Foram mais de 30 reuniões, além de reuniões internas, eventos e audiências. Dentre as 30 reuniões foram os órgãos visitados: PGDF, Governador, Ministério das Cidades, Casa Civil, SEGETH, IBRAM, DER, já que todos influenciam nesse processo.
- Sobre a primeira cláusula conter apenas lotes edificadas, a síndica afirmou ser uma exigência do Ministério Público. Ao mesmo tempo, foi verificado que os lotes não edificadas em outros condomínios estão entrando em etapas posteriores. O edital do Ville de Montagne, por exemplo, começou pelos lotes edificadas. A resolução da Terracap, que fala do cadastramento, trata das unidades edificadas e, conforme os editais vão saindo, o cadastramento vai acontecendo em etapas. Isso significa que o nosso processo está coerente com os demais. A cláusula oitava é a que

vai garantir a evolução do acordo conforme a evolução da legislação. Não estamos abrindo mão de nenhum direito;

- Informações relativas à legislação a ser utilizada, na lei 6.766 de 1979, não significa que será um bairro aberto, já que isso foi alterado pela nova lei, nº 13.465 de 2017. O que vai dando conforto para o condomínio, é pela existência da figura de condomínio de lotes. Essa lei foi utilizada porque, no entendimento do GDF, nós não estamos no PDOT como área de interesse específico. E ainda, há a figura do loteamento com acesso controlado, o que não caracteriza bairro. Dessa forma, avocaremos todos os princípios que estão na legislação;

- O projeto urbanístico do Condomínio será atualizado, já que trata-se de um projeto de 2010 e, de lá para cá houve mudanças na legislação. A partir daí, será apresentado nos órgãos. Qualquer alteração será feita respeitando as edificações existentes. Como o projeto foi feito já com base na lei que está sendo considerada no acordo, as alterações, se ocorrerem, serão muito pontuais.

- Efetuar a titulação dos imóveis por meio de licitação pública com direito de preferência, a quem estiver cadastrado. Só o cadastrado terá o direito ao desconto das benfeitorias. Qualquer outro, além de pagar a benfeitorias descontadas na precificação, ainda terão que ressarcir o valor da construção. Ressalta-se que o que a gente quer é a venda direta, mas será necessário dar um passo de cada vez. A legislação local só permite a venda direta para condomínios que estão em áreas passíveis de regularização, ou seja, incluídos no PDOT. Mesmo o Ministério Público impondo essa questão, a nova lei pode alterar esse entendimento mais à frente. No Ville de Montaigne, todas as condições que excluam determinadas unidades da venda direta, foram resolvidas com uma ação judicial e todos foram incluídos na venda direta. O próprio direito de preferência já foi bastante difícil de se obter porque, inicialmente, a proposta era licitação aberta para todas as unidades. Existe uma lei que fala da venda direta aqui para a região, a Lei nº 9.262, porém até hoje o MP considera essa lei inconstitucional, embora já tenha sido confirmada pelo STJ. Se o GDF fizer a regularização pela 9.262, poderá haver ação judicial e todo o processo para. Não usá-la é uma forma de prevenir futuras impugnações. Nessa hora, entendemos que a cláusula 8 pode nos proteger;

- Pagar pela ocupação da área pública o preço público a ser definido por ato da Diretoria Colegiada da Terracap até a efetiva alienação do imóvel. Esse ponto pode ser traduzido como uma taxa de ocupação, que é como uma taxa de aluguel que pagaremos por estarmos utilizando um espaço público. Existem duas possibilidades, uma é que a taxa de ocupação seja 0,5% do valor do imóvel, pago mensalmente. No Ville de Montaigne essa taxa ficou em torno de R\$ 700,00, que poderá ser abatida do valor final do imóvel. Como não temos ainda definido o valor do lote, e a exemplo de outros condomínios na mesma situação, será cobrada a taxa de R\$ 0,30 por m², o que daria aproximadamente R\$ 207,00 por mês, não sendo esse valor abatido do valor final. Esse valor é cobrado semestralmente, ou seja, seria acumulado.

- Comunicar a Terracap sobre novas edificações. Antes esse artigo dizia “não permitir a edificação e comunicar a Terracap sobre novas edificações.” A partir da assinatura do acordo, o condomínio não fará a fiscalização de obras, essa fiscalização será feita pelo poder público. Nós não temos poder de polícia, o que nos limita, por isso a alteração.

- O Condomínio poderá fazer os estudos e contratar a execução das obras de infraestrutura. Se esse item tivesse ficado para o GDF fazer, não teríamos gestão de prazos e custos.
- Outro ponto é o da comercialização das unidades, é uma cláusula específica para terrenos edificados, da mesma forma que a taxa de ocupação. Essa é uma cláusula comum aos processos de regularização dos outros condomínios.
- Desistir de todas as demandas judiciais movidas em desfavor da Terracap, Agefis e demais órgãos do GDF. Porém, não estamos proibidos de entrar com novas ações.
- A execução de obras emergenciais de infraestrutura para conter dano ambiental. Manifestação recente do Ibram no Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD demonstra o entendimento do GDF sobre a fragilidade da nossa situação pois, prevê uma atuação conservadora, utilizando baciões e sacos verdes para conter a erosão. A partir da celebração do acordo, acreditamos que poderemos avançar neste entendimento e adotar medidas definitivas, que no caso seria a realização das obras de drenagem das águas pluviais.
- Derrubada de muros e guaritas: a proposta inicial era que isso ocorresse em 60 dias após a assinatura. Agora esse prazo passará a contar depois do prazo do cadastramento, então serão 180 dias. Isso não quer dizer que em 180 dias tira tudo, hoje não temos muros, os que tínhamos já foram derrubados pela Agefis e pagamos 3 milhões por eles. Essa cláusula trata somente de muros e guaritas nos limites do parcelamento, não das unidades individuais. Como não temos muros, não há motivos para derrubadas. Podemos pleitear o que prevê a Lei 6.766, sobre o acesso controlado. Existe uma preocupação com a Portaria Norte e, até que tudo seja definido, nós vamos mudar a destinação da Portaria Norte para um espaço de convívio, multiuso. O Movimento de Muros e Guaritas está pleiteando, conforme está previsto no PDOT, uma nova lei, específica, para a garantia da segurança hoje implementada nos condomínios, devido ao acesso controlado.
- Doação de CEB e CAESB é o que acontece nos outros condomínios em fase de regularização. Os valores serão considerados como benfeitorias, na aquisição das unidades.
- Obrigações do Distrito Federal, os órgãos, IBRAM, SEGETH, DER e outros nos darão prioridade na análise dos projetos. A Agefis tem a obrigação dela de fiscalizar, essa cláusula é padrão.
- A cláusula oitava nos permite que toda legislação fundiária existente seja utilizada e a que está sendo construída pelo DF também, a nova lei nº 13.465, que ainda está sendo regulamentada, ainda em discussão e em consequência virão decretos, normas, leis distritais, regulamentações e portarias, a partir de um grupo de trabalhos constituído pelo GDF. Estamos ainda em fase de transição.

Nesse momento, a síndica passou a palavra para o condômino Roberto Lamounier Teixeira, condômino da unidade 1-12-06, que participou de toda negociação do acordo para que realizasse alguns esclarecimentos sobre o porquê de se trazer essa proposta para avaliação da comunidade e qual a estratégia do condomínio para reverter alguns pontos polêmicos. O Sr. Roberto explicou que alguns têm perguntado por que essa apresentação de proposta foi apresentada em tão pouco tempo de negociação. Ele afirmou que o desembargador deu um despacho no processo, cobrando a conciliação e a apresentação da proposta, já que o processo está parado há um ano. Em posse

desse despacho, foram solicitados mais 60 dias, já que estávamos evoluindo nas tratativas. Esse prazo venceu e o desembargador solicitou que a proposta fosse apresentada no processo, acatada ou não. Concedeu ainda mais 30 dias e em seguida iria julgar o nosso Agravo de Instrumento – AGI, definindo se o condômino deve ser notificado ou não antes da derrubada, o que era o objeto inicial desta ação. Nesse caso, o resultado desse julgamento de qualquer forma não nos atende. Era melhor, então, iniciar um acordo que, mesmo que não seja o melhor dos mundos, pode garantir, além do afastamento das derrubadas, o ponto de partida para a regularização do condomínio e a sua consolidação. O MP ainda quer a erradicação do condomínio, por causa da Ação Civil Pública que é uma obrigação de não fazer, de 1994. Com a assinatura do acordo, essa etapa é vencida e a ação perde o objeto. Além disso, vamos poder fazer a infraestrutura no condomínio inteiro e a partir daí postular a regularização do condomínio inteiro, venda direta e manter a situação do condomínio como condomínio. A assinatura do acordo não inviabiliza pleitear judicialmente aquilo que já virou jurisprudência, como por exemplo, a venda direta. As cláusulas que estão no acordo são de consenso de todos os órgãos, as que não foram alteradas conforme nossa solicitação, foram impostas pelo MP. A não inclusão dos lotes no cadastramento, da negativa da venda direta e a derrubada de muros e guaritas foram imposição do MP. Portanto, vamos buscar outros meios, que não o administrativo, para atingir os nossos objetivos. Adequar o procedimento à lei, embora seja facultado aos Estados, pela lei 13.465, fazer a venda direta dos imóveis. Por isso é importante essa aproximação com o Governo. Viver de demandas judiciais nunca resolveu nosso problema. O Dr. Carlos Maroja, em palestra recente, disse que a regularização é poder do Estado, cabe ao judiciário apenas a sua adequação. Vamos continuar a luta pela regularização igual para os lotes vazios, nós não estamos fazendo distinção. A partir de agora, não precisaremos mais brigar para existir, o nosso esforço será para evoluir no acordo. Em nenhum ponto do acordo está dito que lotes vazios voltam para a Terracap. Uma coisa que tem que ficar claro é que esse cadastro garante a permanência de quem está nele. Vou encerrar dizendo que a administração entendeu que é uma boa oportunidade do condomínio se consolidar de vez. Esse acordo é uma proposta, quem vai decidir é a comunidade. Se a comunidade entender que o projeto da administração é bom, é a comunidade que vai dizer sim ao acordo.

Na sequência, o presidente da assembleia abriu para a manifestação dos condôminos inscritos, atribuindo 2 minutos no máximo para cada fala.

O primeiro inscrito foi o Sr. Ednilton, da unidade 2-1-6, que declarou que há mais de 20 anos é formado em direto. Primeiro ele protesta sobre os dois minutos. Em seguida, ele continua sua explanação: “a minha pergunta primeiramente, é se o acordo beneficiará a todos os condôminos igualmente?” Ele propôs que se votasse cláusula por cláusula do acordo. Disse que a Agefis deve prevenir e erradicar novas ocupações fora do cadastro. Afirmou que o ano que vem é eleitoral e que nós vamos perder por ficarmos presos a esse acordo, condomínio sempre venceu pela insistência, mesmo com derrubada.

O segundo inscrito foi o Sr. Marcos Chaves, que colocou uma questão de ordem. Ele afirmou que na nossa Convenção há uma menção de que para cada item se diga qual o quórum mínimo necessário para aprovação. Algumas alterações propostas nesse edital, não precisariam de quórum qualificado? A segunda questão é de que o encaminhamento não deveria ser apenas “sim” ou “não” e sim outros encaminhamentos.

O presidente da mesa, em resposta, disse que há que se cumprir o que foi definido no Edital, e que o acordo se assemelha a um contrato de adesão e que não há espaço para se aceitar uma cláusula e outra não. A proposta de minuta deve ser aprovada ou rejeitada por inteiro. Assim, ele decidiu pelo prosseguimento da reunião. Quanto à questão de quórum, o presidente rejeitou a proposta por não haver fundamento para isso.

Em seguida foi chamada a Sra. Leda Cavalcante, representando a unidade 4-7-14, que afirmou que o art. 19, parágrafo primeiro da Convenção diz precisar de 2/3 dos condôminos para a aprovação da Alteração da Convenção, a mudança da destinação ou a extinção do condomínio. CCV 1.351, primeiro registrou que não é contra o acordo quando as partes saem ganhando e que nesse caso, não é acordo, é imposição. Discordou do Sr. Roberto sobre a lei 9.262, afirmando que a referida lei é do Distrito Federal, sobre a APA do São Bartolomeu e ela se refere a todos os condomínios que estão na APA do São Bartolomeu. Indagou por que o Ville conseguiu a liminar, e o juiz tirou essa questão? Respondeu que foi porque ele viu que feria a lei e que não é possível recorrer sobre aquilo que automaticamente todos acordaram, ora se houve acordo, como será isso discutido na justiça?

Gustavo Santos de Carvalho, unidade 3-8-8, solicitou esclarecimento sobre a cláusula que fala sobre bairro aberto, qual o efetivo risco disso. Questionou também como vai ser feita a infraestrutura se pela questão ambiental é proibida a entrada de máquinas. Também pediu esclarecimentos sobre a Clausula 2, item 3, que dispõe sobre permitir a edificação dentro dos lotes cadastrados desde que permitido pela Terracap. Finalmente, ele perguntou se feito o acordo, como você vai questioná-lo posteriormente?

Cláudio Gonçalves Fernandes, 01-22-16, alega que os valores deveriam ser definidos antes, perguntou como vamos assinar um acordo sem saber os valores dos lotes que vamos pagar no futuro, a taxa de ocupação vai ser 200? 700? Quem vai definir essa taxa? O projeto de urbanização deveria ser definido antes, como vamos votar sem saber, porque são políticos que estão negociando com a gente e a justiça não existe. Vamos citar a lei 13.465, vamos brigar por ela.

Ariston, 2-2-20, afirmou que o acordo é plausível e que em benefício dos moradores estão retirando o direito dos donos de lotes ficarem com as suas unidades. Citou que se pega como referência o condomínio Ville de Montagne e lá só tem 10 lotes vazios e aqui são 1063 e que toda hora se vê na internet que a Terracap vai tomar esses lotes e fazer uma licitação pública. Disse que o benefício pra uns em detrimento de outros e fazer infraestrutura em alguma coisa que amanhã não seja mais seu, o faz se posicionar contra. Alegou ser melhor aguardar momento oportuno para fazer infraestrutura.

Leda Raeter, 02-04-22, solicitou um esclarecimento sobre como o condomínio no futuro vai brigar pelo direito dos que tem lotes e declarou que se sente mal pagando um IPTU de quase R\$ 3.000,00 sem ter direito a nada. Citou que o futuro de quem tem lote é muito incerto, apesar de estar fechada com o acordo.

Roberto Heber, 2-9-18, disse que hoje não temos nada, mora no condomínio e muitos não moram e nem querem morar. Disse que ouviu do secretário adjunto que a segunda etapa da operação era demolir todas as casas que não tem alvará de construção. O acordo é bom para todos, o acordo

está sendo feito com o condomínio, pessoa jurídica, todos são parte nesse acordo. O Governo não vai esmagar um em detrimento de outros. É melhor um mal acordo do que uma má demanda e a nossa demanda, já perdemos. O acordo é bom, com ele o GDF vai dizer que o Condomínio Estancia Quintas da Alvorada existe.

Jonatas, 2-24-6, mencionou a necessidade de saudar quem se dedica, elogiou o trabalho da atual administração, mas é preciso fazer uma crítica, é preciso melhorar a convivência no condomínio, solicitou que fosse registrado em ata o seu protesto que um dos moradores teve um tempo elástico para se manifestar após ter sido muito bem explanado pela síndica, sendo que os condôminos vêm se manifestar em 2 minutos sujeitos a vaia e a desmoralização. Disse que além de o acordo ser um contrato de adesão com condições inaceitáveis, com imposição do tipo ou aceita ou aceita, nós não tivemos tempo para fazer uma discussão substantiva.

Ana Pinheiro, 2-15-4, diz que sente falta do advogado do condomínio. Que o acordo para quem não tem unidade construída, não é bom. Expôs que quando nos submetemos a um acordo a possibilidade de alteração é somente consensual, então se o GDF não concordar não poderá ser alterado o acordo. Deve-se colocar uma menção de que não se está abrindo mão dos lotes não construídos. A maioria não pode assinar um acordo em favor da minoria. O condomínio está sendo extinto sim, porque está lá e derrubada de muros e guaritas. Uns não podem pagar a taxa extra para fazer infraestrutura para quem não usa.

Milena, 2-4-7, solicitou que todos pensem com a cabeça, que pensem naqueles que pagam tudo e estão sendo abandonados nesse acordo. Afirmou que se assinar o acordo depois não tem como recorrer, não se pode achar que nossa situação é semelhante ao Ville de Montaigne porque este está no PDOT e foi venda direta, perguntem sobre as cláusulas da licitação. Como será esse outro momento, ninguém sabe. Não há garantia nenhuma, vamos lutar pelo direito de continuar lutando. Que todos tenham direitos iguais.

Raul Leite, 2-5-11, parabenizou a administração pelo avanço, apesar de ser ruim é um acordo, é para sair da clandestinidade. Afirmou que ouviu do Dr. Mario Gilberto, como vários outros, que o acordo deveria ser assinado. Reforçou que vai assinar o acordo, mas que é contra a venda por licitação, a taxa de ocupação e o fato de não poder repassar a terceiros.

Geraldo 5-9-13, se inscreveu, mas não estava presente para manifestação.

Josandra, 1-30-12 e 1-21-24, afirmou ser a favor do acordo, ressalva que não é justo só o cadastramento das unidades com edificações porque todos lutaram juntos, solicita que todos sejam incluídos, lotes e casas. A venda direta deve ocorrer de acordo com a lei 9.262/96 e da 13.465/17 e com amparo na decisão da vara do meio ambiente, com a jurisprudência do Ville de Montaigne. Encerrou pedindo à comunidade que se unisse, que o clima de disputa só pode prejudicar o todo.

Maria do Socorro, 5-1-3, se inscreveu, mas não estava presente para manifestação.

Idalmo, 1-30-10, pede para incluir que é a favor da inclusão de todas as unidades no acordo e que a venda direta seja questionada nesse acordo. Se outros condomínios estão sendo contemplados com a venda direta por que não o Estância? Pode ser adiado o acordo até que isso seja decidido.

Gilda, 2-20-03, registrou que esqueceu de ir a mesa para se cadastrar e solicita ter a oportunidade de votar.

22 OT. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0004028772 em 26/10/2017.

O presidente respondeu que não é possível reabrir a identificação dos votantes.

Solange Serra, 1-18-24, 4-2-47, onde está construindo, disse que apoiou a atual administração, mas que os mesmos estão defendendo seus interesses. Expressou não concordar com a prática de um grupo de apoiadores que denunciava construções para não ser incomodado por derrubadas, que condomínios se constroem com construções e derrubadas, questionou qual seria a garantia para incluir donos de lote, disse que a mídia mostra que não há justiça no país, e que a Agefis vai se plantar aqui para verificar se estão fazendo obra.

Marcelo Nunes declara ser a favor do acordo com ressalvas, no inciso I deveria constar imóvel e não imóvel edificado, mesmo sendo contrato de adesão a assembleia tem condições de colocar ressalvas, e no inciso 5 deveria constar venda direta. É importante levar em consideração o que todos estão colocando, se não será uma mera formalidade. Solicitou que sua fala constasse em ata.

O presidente reforçou que a votação deve acontecer conforme o edital. Rejeitou a questão de ordem de que o acordo deveria ser votado item a item ou que assembleia deve ficar aberta para posterior decisão.

Ednilton, 2-1-6, como já havia falado, não foi autorizada nova fala pela presidência.

Flávio Oliva, 3-8-7, expôs que seu sentimento em relação à proposta é de medo de ser prejudicado no futuro, disse que acredita que todas as ressalvas que foram colocadas aqui devem ser registradas. Disse ser importante dizer ao Governo que pessoas estão se sentindo prejudicadas.

O presidente afirmou que a ata acompanhará o acordo.

Jamile ressaltou que os condôminos de lotes vazios solicitam duas alterações no acordo, o inciso primeiro, para se contemplasse todas as unidades, independente de edificadas ou não porque não há garantia alguma que os não edificados serão contemplados e o inciso quinto que trata da venda por licitação com direito de preferência, a exemplo do Ville de Montaigne. Registra ainda que a cláusula oitava só permite judicialização para o que não está contido no acordo. Pede que registre que quanto o lote da filha, como o da mãe, Marli, 2-1-18, e 2-1-27, não acordam com as não mudanças impostas, porque deveria haver votação para que a assembleia aceitasse os itens ou não.

O presidente pediu respeito às manifestações e que todos estamos no risco financeiro.

Marcus Vinicius, 2-16-19, declara que investiu uma vida toda na sua casa e que a presença da Agefis no ano passado fez com que sua esposa ficasse doente, disse ter todas as suas economias no condomínio, afirmou que negócios são feitos na base da confiança e que temos que acreditar por ser o único caminho a seguir. Quando a Agefis entrou, quem tinha casa corria risco, agora quem corre risco é quem tem lote, tudo tem risco.

Valeria Amaral, pediu para registrar em ata que os tópicos do acordo não estão sendo colocados para votação individual, disse ser a favor do acordo, mas não nesses termos, o nosso acordo é

judicial e gera trânsito em julgado. A cláusula oito não garante o direito. Sugeriu que a assembleia ficasse aberta, e que deveriam ser votados todos os itens, mesmo considerando o trabalho da administração louvável.

1 22 181 de Res. da Assembleia
Fidei-juramentada pública registrada
sob o nº 0004028772 em 26/10/2017.

Aida, 04-07-01, ressaltou que quando o Sr. Roberto diz não existimos, não está considerando a lei 506, colocou não ser contra o acordo desde que o acordo contemple as leis 9.262 e 13.465 e que sejam estas a nortear os nossos passos. Ela solicita também que seu voto seja em separado.

O presidente concedeu um prazo de dez minutos para a síndica responder às indagações.

A Sra. Lila declarou conhecer as leis nº 506 e 9.262 e, como já dito exhaustivamente, informou que pretende utilizá-las nas próximas etapas da regularização. Afirma que foi isso que ficou garantido na cláusula oitava. Sugeriu que todos se perguntassem que, sendo essas leis de 2002 (506) e de 1994 (9.262), por que nunca foram utilizadas? Por que não tivemos venda direta até hoje? Existe o processo político e o MP tem resistência a certas leis e até esse momento não foi possível ir além disso, esgotou no meio administrativo, a cláusula oitava nos permite avançar na questão judiciária sim. Ela afirmou, ainda, que todas as leis serão utilizadas. Quanto à questão dos 2/3 da qualificação da assembleia, não se está extinguindo o condomínio, ao contrário, ele vai passar a existir formalmente. Ela lembrou também que não estávamos naquele momento debatendo o projeto urbanístico, esse momento vai chegar quando precisarmos avançar com todos os projetos necessários para fazer a pavimentação. No que tange a votação de cláusula a cláusula, todas as tratativas para incluir venda direta e lotes foram feitas, todos querem a mesma coisa, declarou, e o que estavam explicando é que existem passos e nesse momento conseguiu-se dar esse passo e que mais adiante podemos avançar. A lei atualizada prevê condomínio de lotes, então ela alega que não vamos virar bairro aberto, que vamos avocar todos os meios legais. O projeto urbanístico inclui todas as unidades, nesse momento será feito o cadastramento para informação da Terracap, precificação e definição da taxa de ocupação. Lá na frente, vai estar previsto no edital e vai ser outro momento de negociação para definir o edital de compra e venda, o que deve no melhor caso, acontecer em 2 anos. A média para lançar um edital desse porte é de 5 anos. Nesse prazo tem a Lei de Muros e Guaritas. O condomínio já entrou com a Reurb e tudo que está previsto na 13.465 já está sendo feito e que essa lei não está sendo ignorada. Todas as iniciativas possíveis estão sendo tomadas, o acordo é uma delas, que abre espaço para a infraestrutura e para não ter mais derrubadas no condomínio. Ela afirma que ninguém quer derrubadas, jogar fora o investimento de uma vida e que queremos que quem edifique o faça com tranquilidade e segurança. Sobre as máquinas para a correção ambiental, seria a correção definitiva, a outra alternativa era conservadora com sacos verde e baciões, que está autorizada, justamente por não estar o condomínio como regularizável. Não dá para imaginar um cenário onde a gente deixe essa janela de oportunidade passar e aguarde com um trator na nossa porta. Ela explica, ainda, que não há discordância quanto ao que tem que ser feito, só que existe uma forma de fazê-lo. Ano que vem é ano eleitoral e nós sabemos que nesse momento são adotadas medidas que estavam há tempos sem acontecer, o momento é oportuno. Lembrou que vamos construir um processo, que ele não acaba com esse acordo e que a maior luta foi para deixar a cláusula oitava como está. Então, não era o momento para colocar exclusivamente a lei 13.465, e que o mais interessante é que todas as outras também deveriam estar contempladas para que não ficarmos engessados. O **Condomínio** está atuando em várias frentes: entramos com a Reurb com base na nova lei e o GDF

tem 6 meses para se manifestar. Estamos trabalhando para que o entendimento seja modificado e que o entendimento que nos incluía seja construído. Nosso compromisso é de manter a unidade do condomínio.

O presidente passou a palavra para o Sr. Reinaldo 1-23-10, que veio apresentar uma questão de ordem, que antes da votação conste em ata os seguintes termos: que os condôminos proprietários de lotes não abrem mão dos seus direitos e que a administração assuma o compromisso inalienável de continuar com as negociações para venda direta de todos os lotes, edificados ou não, inclusive com o ingresso de ações judiciais.

Daniela Rocha Rodrigues do Nascimento, 01-02-02, não se manifestou verbalmente, mas entregou ao Presidente da Mesa uma declaração para constar em ata, nos seguintes termos “Eu, Daniela Rocha Rodrigues do Nascimento gostaria de declarar que sou a favor do acordo com ressalvas nos termos da cláusula primeira, inciso I, que deveria contemplar todos os ocupantes de imóveis do condomínio e não somente os edificados. E adicionalmente os termos do inciso V que prevê licitação pública e não a venda direta para os ocupantes”.

O presidente encaminhou para a votação os itens definidos no edital. Informou que a cédula cor rosa seria usada para a votação do item 2: Discutir e votar sobre os termos da proposta de acordo, conforme apresentado no ITEM 01 deste Edital. Esclareceu que quem quisesse o acordo deveria votar “sim”, e quem não quisesse deveria votar “não”, depositando na urna com as palavras sim e não conforme previamente definido.

Após todos os presentes depositarem seus votos na urna, o presidente declarou encerrada a votação do item e passou a apuração. O presidente proclamou o resultado como 96 votos “não” e 442 votos “sim”. Dessa forma, a minuta do acordo foi aprovada.

Para a votação do item 3, Discutir e votar sobre a instituição de Taxa Extraordinária, com a finalidade de constituir um fundo para contratação de estudos e projetos Ambiental, de Urbanização e de Infraestrutura (águas pluviais e pavimentação), a Diretora Financeira, Sra. Lucimar Maciel Belo esclareceu informando que a taxa extra será para constituição de um fundo. Como ainda não há um valor definido para realização de estudos e projetos Ambiental, de Urbanização e de Infraestrutura, a sugestão da administração é que se recolha um valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) em 06 parcelas cada, totalizando R\$ 1.200,00 por unidade, a ser cobrado no mês subsequente à assinatura do acordo, no dia 20 de cada mês. Caso haja interesse de condôminos será possível efetuar o pagamento dos R\$ 1.200,00 em parcela única. Havendo sobra após a adequação dos projetos, os valores serão remanejados para a execução do projeto em uma nova assembleia. Nessa assembleia será votada a taxa extra para a continuação da execução da obra.

Nesse momento o Presidente alterou o horário previsto para o final da assembleia para as 15h, com a anuência da maioria dos condôminos.

O presidente informou que a cédula para votação desse item seria a cédula de cor verde. Iniciou-se a votação. Após todos terem votado, iniciou-se a apuração. O resultado declarado foi 375 votos “sim” e 109 votos “não”, portanto foi aprovada o pagamento da taxa extra no valor de R\$ 200,00, em 6 parcelas, a partir do mês subsequente à assinatura do acordo, com vencimento todo dia 20.

Para a votação do item 4 - Discutir e votar mudança de destinação dos recursos remanescentes de taxas extraordinárias anteriores, já recebidos e que estão em contas bancárias, bem como os recursos que serão recebidos futuramente, visando à contratação de estudos e projetos Ambiental, de Urbanização e de Infraestrutura (águas pluviais e pavimentação), o presidente informou que seria utilizada a cédula de cor laranja. A Sra. Lucimar esclareceu que existe em caixa R\$ 1,4 milhão e que desse valor, aproximadamente R\$ 600 mil ainda serão devolvidos, conforme definição de assembleia anterior. Ainda existe R\$ 1,2 milhão, referente a taxas extras a receber. A proposta é de que esse valor seja remanejado para estudos e alterações dos projetos anteriormente citados e as possíveis sobras, serão submetidas a voto numa próxima assembleia para ser utilizado na execução das obras.

Com a aprovação desse item, ou seja, prevalecendo o sim, todo dinheiro existente nas contas referentes à taxa extra será remanejado para estudos e projetos Ambiental, de Urbanização e Infraestrutura.

O próximo item já será esclarecido para ser votado posteriormente. ITEM 05: Discutir e votar sobre a utilização do valor investido referente ao Fundo de Reserva, instituído pelo art. 100 da Convenção Condominial, a fim de iniciar, imediatamente, a contratação de estudos e projetos Ambiental, de Urbanização e de Infraestrutura (águas pluviais e pavimentação), cujo valor será restituído ao referido Fundo de Reserva tão logo se tenha recursos disponíveis provenientes da arrecadação de taxa extraordinária. Para este item a cédula de cor cinza.

Conforme explanação da Sra. Lucimar, hoje existem R\$ 540 mil no fundo de reserva e a proposta é que, caso seja necessário, esse valor possa ser utilizado para esses projetos, sendo repostos assim que entrar em caixa a taxa extra equivalente. Esclareceu também que este recurso só será utilizado em último caso. Caso haja uma necessidade mais urgente, o valor poderá ser utilizado em outra emergência.

Iniciou-se a votação do Item 4. Logo em seguida realizou a apuração obtendo o seguinte resultado: 384 votos "sim" e 77 votos "não", portanto está autorizado o remanejamento das taxas extraordinárias em caixa e as que forem recebidas para a realização de estudos e projetos Ambiental, de Urbanização e de infraestrutura.

Passou-se então à votação do item 5 e logo em seguida a sua apuração. O resultado obtido foram 379 votos "sim" e 81 votos "não". Dessa forma, está autorizada a utilização do fundo de reserva em caso de necessidade com o compromisso de fazer a reposição assim que ingressar recursos nas contas de taxa extraordinárias.

Concluídas as votações constantes do edital, o presidente declarou encerrada a AGE 02/2017, às 14h34.


Deusdélío Fernandes de Jesus
Presidente



Daniel Rodrigues de Souza

Secretário

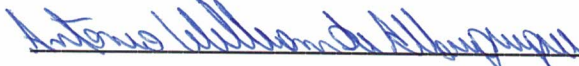
29 Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0004028772 em 26/10/2017.


Isona Gomes de A. Neto

Testemunha


José Humberto de O. Neto

Testemunha


Antonio Wilton de Albuquerque

Testemunha

20 OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOC.
CRS 504 BL A Lojas 07/08 - Asa Sul
Brasília/DF - Tel: 61 3214-5900
Oficial: Jesse Pereira Alves

Apresentado hoje em Títulos e
Documentos, protocolado e registrado
sob o nº 0004028772, livro e folha
BE775-127 em 26/10/2017.
Selo Digital: TJDFT20170220095289FRRL
Para consultar o selo, acesse
www.tjdft.jus.br.


Daniel Luiz Alves
Escritor autorizado