

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

ATA DA 1.^a ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

AGE 01/2010 DE 22.01.2010.

Aos vinte e dois dias do mês de janeiro do ano de dois mil e dez (22.01.2010), realizou-se Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, em sua sede, localizada no km 1,5 da DF-001. A AGE foi instalada às 19h30min em primeira convocação e as 20h00min, em segunda convocação com 347 condôminos presentes dos quais 201 aptos a votarem. Os trabalhos foram abertos pela Síndica e Presidente da Assembléia Leda Maria Marques Cavalcante, convidando um dos presentes para secretariar a AGE, convite aceito pelo Condômino Carlos Getúlio Morale, nome devidamente aprovado pela Assembléia. Iniciando a leitura do edital de convocação, publicado no Jornal de Brasília, no dia 12.01.2010: "EDITAL DE CONVOCAÇÃO, 1.^a ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, AGE 01/2010 - 22 JAN 2010, A Síndica do Condomínio Estância Quintas da Alvorada atendendo ao previsto no Art. 5.^o, parágrafo V, da Convenção do Condomínio, no uso das atribuições, convoca os Senhores (as) Condôminos (as) para participarem da 1.^a Assembléia Geral Extraordinária, - Assembléia 01/2010, a ser realizada no dia 22 de janeiro de 2010, na Sede da Administração do condomínio, sito às margens da DF 001, Km 1,5 - Setor Habitacional São Bartolomeu - Brasília - DF, às 19h30min horas em primeira chamada e às 20h horas em segunda e última chamada, com qualquer "quorum", a fim de deliberarem sobre a seguinte pauta: PAUTA DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO, **ITEM 1** - Aprovação da elaboração dos projetos urbanísticos do condomínio, que serão executados de acordo com as regras atuais do PDOT DF e do Grupar/DF; **ITEM 2** - Ratificação do acordo celebrado em data de 20.09.2009 que permitiu ao Condomínio valer-se dos efeitos da decisão de liminar deferida nos autos do processo nº: 2000.01.1.016438-5, atualmente, em curso na Vara Fundiária do DF; **ITEM 3** - Ratificação do acordo celebrado nos autos do processo n: 2007.08.1.000751-6 (prive etapa C), que tramitou na Vara Cível do Paranoá; **ITEM 4** - Ratificação da contratação do assistente perito judicial, nomeado nos autos do processo nº: 2000.01.1.016438-5, em curso na Vara Fundiária do DF; **ITEM 5** - Ratificação do pagamento dos honorários do perito judicial, nomeado nos autos do processo nº: 2000.01.1.016438-5, em curso na Vara Fundiária do DF; **ITEM 6** - aprovação de taxa extraordinária com finalidade de pagamento dos projetos urbanísticos; **ITEM 7** - ratificação e aprovação dos procedimentos de parcelamento de dívidas junto ao condomínio; **ITEM 8** - ratificação dos contratos advocatícios, bem como dos pagamentos de honorários; **ITEM 9** - aprovação do prazo final para recadastramento de condôminos, perante a administração do Condomínio; **ITEM 10** - aprovação e ratificação dos Procedimentos para cadastramento de condôminos; **ITEM 11** - aprovação de remanejamento de lotes e seus critérios, pela administração, se necessário, em caso de aprovação da proposta do projeto urbanístico; **ITEM 12** - aprovação de autorização para que a administração faça a alteração de cadastro dos lotes junto a Secretaria de Fazenda do GDF, para o nome dos condôminos, em caso de aprovação do projeto urbanístico; **ITEM 13** - assuntos diversos. Brasília, 11 de janeiro de 2010. Leda Maria Marques Cavalcante - Síndica". Em seguida a Presidente da Assembléia iniciou a apresentação do **ITEM 01** da pauta com as propostas das empresas para elaboração do Projeto Urbanístico do Condomínio. Proposta nº 01 R\$100.362,50, com prazo de entrega de 45 dias; proposta 02 R\$ 98.800,00, com prazo de entrega de 90 dias; proposta 03 no valor de R\$ 51.750,00, com prazo de entrega de 135 dias; proposta 04, no valor de R\$ 234.000,00, com prazo de entrega de 180 dias. O Condômino Jander Renato Godinho Barros indagou da Presidente se a disparidade entre os valores apresentados pelas empresas tem relação com os serviços diferenciados a serem executados. Em resposta a Presidente informou que o objeto do contrato é o mesmo para todas as empresas. O Condômino Geraldo Soares indagou o motivo de constar do item 1 do edital a aprovação do projeto urbanístico, enquanto a Presidente da AGE está discorrendo a respeito da elaboração do projeto. Em seguida, a Presidente reconheceu o erro material do edital e submeteu à assembléia a correção devida, onde se lê "aprovação do projeto urbanístico", leia-se "aprovação da proposta de elaboração do projeto urbanístico". O Condômino Geraldo Soares, indagou, ainda, sobre a existência de projeto urbanístico, uma vez que em assembléias da administração anterior, este assunto foi aprovado e cobrada a respectiva taxa. Em resposta a Presidente informou que, depois de examinar toda a documentação remanescente do antigo escritório, o Condomínio não possui projeto urbanístico e mesmo se existisse, o mesmo deveria ser adaptado às novas regras urbanísticas

CART. MARCELO RIBAS - 1.^o Reg. Tít. e Docs.

Brasília - DF

MICROFILME*

789822

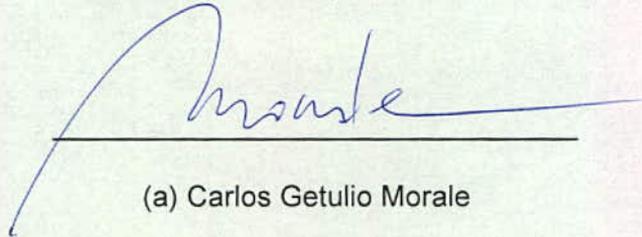
exigidas pelo GRUPAR. Em seguida foi submetida à Assembléia para votação, pela Presidente da AGE, a proposta nº 1 no valor de R\$ 100.362,50, para a elaboração, no prazo de 45 dias da assinatura do contrato, do projeto urbanístico, que permitirá iniciar o processo de regularização do Condomínio Estância Quintas da Alvorada de acordo com o manual de apresentação de projetos urbanísticos para a regularização de parcelamentos do GRUPAR, o que foi aprovado por unanimidade. Passando ao ITEM 02 da pauta, a Presidente da Assembléia passou a palavra ao Advogado do Condomínio, Dr. Mário Gilberto de Oliveira, para prestar esclarecimentos jurídicos a respeito do processo n.º 2000.01. 1.016438-5 e outras comunicações. O Dr. Mário Gilberto, disse, em suma, que este processo visa o Interdito Proibitório e tem como autor Evaldo Fernandes da Silva, contra a Associação dos Compradores de Lotes da IV, V e VI Etapas do Estância Quintas da Alvorada, e Distrito Federal. No âmbito deste processo foi deferida medida liminar proibindo modificação na área do Condomínio sob pena de multa de R\$ 5.000,00. Na audiência de justificação prévia realizada no dia 05.04.2000 o autor requereu e foram deferidos os pedidos seguintes: fixação de placa no local dando conhecimento a terceiros da decisão proibitória; que após a verificação a ser feita pelo Oficial de Justiça o autor deverá retornar ao exercício do Direito da posse, podendo manter a vigilância no local, reparos das cercas e construção de guaritas. No dia 26.06.2001, na audiência de conciliação o Juiz deferiu a produção de prova pericial, para ser realizada perícia numa área de 293 ha, no local onde encontra o Condomínio, sendo nomeado pelo juízo, o Engenheiro Gerardo Magalhães para realizar a perícia. O perito do juízo em 15.03.2002 apresentou a proposta de honorários no valor de R\$ 25.400,00 que não foram pagos pelo autor por ausência de recursos financeiros. O valor atualizado em 29.09.2009 alcançou a importância valor de R\$ 41.436,33. Após a celebração do Contrato entre o Condomínio e Evaldo Fernandes da Silva foi dado conhecimento a todos os Órgãos de fiscalização do GDF, inclusive TERRACAP. Em seguida a Presidente submeteu a AGE a seguinte proposta: considerando as explicações da Administração do Condomínio e a do Advogado, Dr. Mário Gilberto sobre o acordo realizado em 20.09.2009, que permitiu ao Condomínio Estância Quintas da Alvorada valer-se dos efeitos da decisão de liminar deferida nos autos do processo nº 2000.01.1.016438-5, que a Assembléia Geral considere aprovado o referido acordo. Ao final de sua exposição o Dr. Mário Gilberto de Oliveira informou aos Condôminos o endereço de seu escritório situado na QL 14 Conjunto 02 Casa 09, Lago Sul – DF – Fone: 3248-2245. **Colocado em votação a proposta foi aprovada pela maioria, com 1 (um) voto contrário do Condômino Lédio Paulo Ponciano, possuidor da unidade 005-I-20, representado por sua Advogada Dra. Renata Pires.** Passando ao ITEM 03 da pauta que trata da ratificação do acordo celebrado nos autos do processo n.2007.08.000751-6(Prive etapa C), que tramitou na Vara Cível do Paranoá, a Presidente da AGE fez uma breve explicação passou a palavra ao Dr. Mário Gilberto, que informou aos presentes sobre o acordo, colocando a cópia do processo a disposição dos condôminos para exame. Em seguida a Presidente da AGE encaminhou para votação, considerando as explicações da Administração do Condomínio e a do Advogado, Dr. Mário Gilberto sobre o Acordo celebrado nos autos do processo nº 2007.08.1.000751-6, com o Condomínio Privê Etapa C, que a Assembléia Geral considere aprovado o referido acordo. **Colocado em votação, o item 3 da pauta foi aprovado por unanimidade.** Passando ao ITEM 4 da pauta, a Presidente informou a respeito da necessidade de contratação do assistente do perito para atuar no processo 2000.01.1.016438-5, para realizar os seguintes serviços: transporte de coordenadas planialtimétricas e levantamentos referenciados ao Sistema Cartográfico do DF – SICAD, para todos os pontos definidores do perímetro da gleba e das feições internas da mesma (estradas, cercas, construções, etc.) bem como o georeferenciamento de tudo o que for levantado. Levantamento por estação total ou GPS das feições delimitadoras e internas da propriedade. Vias internas e externas (adjacentes à propriedade, e passeios, juntamente com redes públicas existentes). Levantamento dos acessos ao imóvel cercas de arame, vivas ou mistas, muros, alambrados, etc. Hidrografia, nascentes e grotas, redes elétricas e postes, edificações e construções. O contrato pactuado pela Administração do condomínio com o Perito Auxiliar José Moacir Tesche, foi de R\$ 70.000,00, sendo R\$ 35.000,00 no aceite da proposta, depositado em juízo, com recursos da conta ordinário e R\$ 35.000,00 na entrega dos serviços. Considerando as explicações da Administração do Condomínio e do Advogado, Dr. Mário Gilberto sobre a contratação do Assistente perito judicial, para acompanhar o Perito titular nos autos processo nº 2000.01.1.016438-5, em curso na Vara Fundiária do Distrito Federal, e realizar concomitante o Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral da área do Condomínio Estância Quintas da Alvorada. **A Presidente submeteu a AGE o item 04 da pauta, o que foi aprovado por unanimidade.** Dando prosseguimento, a Presidente fez considerações sobre o ITEM

5 da pauta, que trata do valor dos honorários do Perito Judicial. Considerando as explicações da Administração do Condomínio e a do Advogado, Dr. Mário Gilberto, sobre o pagamento dos honorários do perito judicial, nomeado nos autos do processo nº 2000.01.1.01.6438-5, em curso na Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal, a Presidente da mesa encaminhou proposta de votação e aprovação dos honorários no valor total de R\$ 41.436,33, conforme cálculo do contador judicial feito às fls. 537 do processo, para pagamento em duas parcelas, sendo R\$ 20.718,17, já realizado em 29.10.2009, ao Perito Dr. Gerardo Magalhães, e o restante, pago 17.11.2009. **Colocada em votação, a proposta foi aprovada por unanimidade.** A seguir a Presidente passou ao **ITEM 6** da pauta, que trata da taxa extra para o pagamento da elaboração do projeto urbanístico e contratação do perito assistente, aprovados nos item 1 e 3 anteriores. A administração do condomínio apresentou os seguintes cálculos: R\$ 100.362,50, para elaboração do projeto urbanístico, R\$ 70.000,00 para a contratação do assistente do perito, totalizando R\$ 170.362,50, mais R\$ 51.108,60, equivalente a 30% a título de inadimplência, perfazendo um total de R\$ 221.471,10. Considerando estes valores e o número total de condôminos cadastrados até a presente data, em 1.600, chegou-se ao rateio no valor de R\$ 138,42 por lote. A Presidente encaminhou 2 opções de pagamento, sendo a primeira em 1 pagamento de R\$ 138,41 e a segunda de dois pagamento de R\$ 69,20. Neste momento, um dos condôminos presentes constatou um equívoco no cálculo do valor individual da taxa extra, pois, considerando o número de 1.600 lotes com uma inadimplência correspondente à 30%, neste caso, o valor correto da taxa extra deve ser de R\$ 152,10 (Cento e cinquenta e dois reais e dez centavos), para cada lote. **Colocada em votação, foi aprovada por unanimidade a taxa extra no valor de 152,10, pagas em duas parcelas de R\$ 76,05, sendo a primeira com vencimento em 10.02.2010 e a segunda com vencimento em 10.03.2010.** Passando ao **ITEM 7** da pauta que trata da ratificação e aprovação dos procedimentos de parcelamento de dívidas junto ao Condomínio. A administração do condomínio informou a AGE que há um índice elevado de inadimplência no pagamento das taxas condominiais, não há controles internos e nem sistema que a Administração possa dar continuidade ao processo de cobrança, há muitas declarações de "nada consta" emitidos pela Administração passada, sem nenhum critério ou histórico que possa comprovar se houve ou não o pagamento da dívida da unidade, a Administração do condomínio entende, que por não haver controle, os condôminos não têm responsabilidades sobre a emissão de "nada consta". A administração, junto com os advogados do condomínio, no momento oportuno, irá imputar responsabilidades à administração passada, em processo de prestação de contas. A atual administração já instalou um sistema que atende as demandas tanto de emissão de boletos quanto de controles de inadimplência, podendo, estabelecer a cobrança administrativa, no primeiro momento, e após prazo legal, encaminhar para cobrança judicial, das taxas emitidas a partir de agora. A Administração não receberá nenhum tipo de pagamento no escritório. Todo e qualquer pagamento só será aceito via boleto, pois temos convênio com o Banco do Brasil. Assim, qualquer pagamento será identificado, pois existe o código de barras que será o código identificador do controle individual de cada pagamento de cada unidade do condomínio, não admitindo qualquer tipo de modificação de dívida sem a devida autorização dos responsáveis. Diante destes esclarecimentos, a Presidente da mesa apresentou a seguinte proposta: que a Assembléia Geral aprove os procedimentos de cobrança das inadimplências, que serão captados em uma conta única, chamada conta acordo, com o propósito de diminuir a inadimplência e criar lastro de recursos que possam amenizar os custos de projetos no futuro. **Colocada em votação a proposta foi aprovada por maioria. Alguns condôminos comentaram que a Administração poderia fazer um detalhamento sobre os procedimentos adotados nessas cobranças.** Dando continuidade à pauta, **ITEM 8**, a Presidente da mesa informou que foram contratados os seguintes escritórios de advocacia, para defender o Condomínio: Dr. Mário Gilberto de Oliveira, para tratar dos assuntos fundiários, ambientais e regularização do Condomínio, pelo valor de 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e iguais, no valor de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais); Ceze Advocacia e Consultoria, para tratar das cobranças judiciais das taxas condominiais vencidas, fazendo jus tão somente aos honorários de sucumbência determinados em Juízo; Lopes de Oliveira & Versiane, para tratar especificamente, do processo envolvendo a Síndica, junto à DEMA, pelo valor de R\$ 40.000,00, em 4 parcelas de R\$ 10.000,00; Fernandes e Melo para tratar dos demais processos envolvendo o Condomínio, no valor de R\$3.400,00 e R\$100,00 por processo até o seu trânsito em julgado. A Presidente da AGE apresentou proposta que a Assembléia Geral ratifique as contratações dos escritórios advocatícios relacionados acima, cada qual em suas áreas específicas, para defender o Condomínio Estância Quintas da Alvorada em seus interesses. **Colocada em votação, a proposta**

foi aprovada por unanimidade. Na seqüência a Presidente fez a leitura do **ITEM 9** da pauta, que trata da aprovação do prazo final para recadastramento de condôminos, perante a administração do Condomínio. A Administração do Condomínio fez as seguintes considerações: que a área do condomínio é de aproximadamente 210 ha, que está sendo levantada na perícia judicial, que a aprovação da elaboração do Projeto Urbanístico que definirá o número de unidades do condomínio, com base na área de 210 ha, reservando 35% de área para equipamentos públicos e comunitários, que até esta data, 22.01.2010, já temos cadastrados 1.600 condôminos, que segundo o PDOT – Lei Complementar nº 803/09, a área do Setor Habitacional São Bartolomeu é de baixa densidade demográfica, que a Assembléia Geral aprove o prazo de 28 de fevereiro de 2010 para encerrar o recadastramento de unidades no condomínio Estância Quintas da Alvorada, tendo como referência o número de condôminos até esta data cadastrados e sabendo-se que a Poligonal do Condomínio é de aproximadamente 210 ha. **Colocada em votação, a proposta foi aprovada por unanimidade.** A Presidente da AGE passou à leitura do **ITEM 10** da pauta, que trata da aprovação e ratificação dos procedimentos para cadastramento de condôminos, apresentando as seguintes considerações do Advogado do Condomínio, Dr. Mário Gilberto, sobre os procedimentos para cadastramento de condôminos, relacionamos os procedimentos recomendados para cadastramentos de unidade e que são as seguintes: a) em nenhuma hipótese será permitido o cadastramento do lote de terreno em duplicidade; b) respeitar a posse fática do lote de terreno, que vem sendo exercida pelo condômino há mais de 01 ano e um 01 dia; c) identificar quais são os lotes de terrenos do parcelamento do solo urbano denominado Estância Quintas da Alvorada que se encontram inscritos no Cadastro Imobiliário da Secretaria de Estado da Fazenda do Distrito Federal, para fins de pagamento do IPTU/TLP; d) na hipótese de duplicidade de titulares de lotes de terrenos, ou no caso de haver contratos e cessão de direito em número superior ao que consta no Projeto Urbanístico, a Administração do Condomínio, ao promover o cadastramento do lote, deverá considerar a pontuação seguinte: cadeia dominial completa – peso 1; antiguidade – peso 1; número de inscrição do IPTU – peso 1; adimplência – peso 2; pontualidade – critério a ser adotado para desempate. A Presidente fez o seguinte encaminhamento: que a Assembléia Geral aprove os procedimentos apresentados pela Administração, com parecer do Advogado do Dr. Mário Gilberto, para cadastramento de unidades no condomínio Estância Quintas da Alvorada. **Colocada a proposta em votação, foi aprovada por unanimidade.** Tratando do **ITEM 11** da pauta, a Presidente da mesa fez as seguintes considerações: sabendo-se que com a aprovação do projeto urbanístico e com a readaptação das áreas comuns, alamedas, parques, jardins e equipamentos comunitários, respeitando-se o que define a Lei para regularização dos parcelamentos do solo do Distrito Federal - tendo como referência os aproximados 210 ha e sabendo-se que o Setor São Bartolomeu é de baixa densidade, podemos afirmar que haverá necessidade de remanejamento dos lotes e que alguns sofrerão mudança de conjunto ou mesmo de unidade. Assim, apresentamos os critérios para a distribuição dos endereçamentos, quando o projeto urbanístico for aprovado: será respeitado, em primeiro lugar; a quadra em que se encontra a unidade atual e o conjunto; quanto à unidade, vai depender da definição que o projeto urbanístico nos indique; quem tiver adquirido unidades contíguas, terão prioridade, respeitadas as condições do projeto urbanístico; as transferências terão procedimentos simples, pois serão realizadas fazendo-se o cotejamento entre o endereço atual completo e o endereçamento produzido pelo projeto urbanístico. Com essas considerações, a Presidente submeteu a AGE proposta para que a administração faça o remanejamento das unidades e seus respectivos endereçamentos, de acordo com os critérios apresentados anteriormente e o Quadro Demonstrativo de Endereçamento que será aprovado juntamente com o projeto urbanístico do condomínio. **Encaminhado à votação, foi aprovado por unanimidade.** Passando ao **ITEM 12** da pauta, que trata da alteração do cadastro dos lotes dos Condôminos no IPTU, junto à Secretaria da Fazenda do GDF, e levando-se em conta que os atuais endereçamentos são os que estão cadastrados junto a Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, com a aprovação do projeto urbanístico, também deverá ser aprovado o Quadro de Endereçamento do Condomínio, bem como pelas significativas alterações no endereçamento das unidades imobiliárias, a Presidente da AGE propôs a aprovação do recadastramento das unidades com seus respectivos endereçamento junto a Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, caso o projeto urbanístico seja aprovado. **Colocada em votação a matéria foi aprovada por unanimidade.** Passando a leitura do **ITEM 13**, sobre assuntos diversos, a Presidente da AGE passou a palavra aos condôminos, e se apresentou o Sr. Fernando Antonio dos Santos Lima, condômino morador na Quadra 2 Conjunto D casa 24, elogiou a Administração do Condomínio com relação à coleta de lixo, na limpeza das ruas, e iluminação. Fez

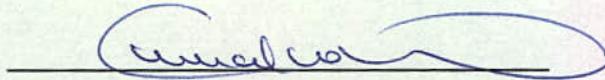
ainda, recomendações no sentido de melhorar a segurança do Condomínio, que a Administração providencie junto a empresa de segurança, uma moto reserva para atender ao ronda, no caso de haver problemas com o veículo principal, como aconteceu recentemente que não houve ronda a noite por conta de um pneu furado. Outra recomendação é para sensibilizar os condôminos que possuem cães de grande porte, que evitem sair com seus animais sem o uso de coleiras. Ainda em assuntos diversos, comentou que alguns condôminos costumam utilizar o som com volume acima do limite permitido causando constrangimentos, não contribuindo para o bom convívio entre vizinhos. Nada mais tendo sido dito, a Presidente da AGE, deu por encerrada a presente Assembléia, por volta das 22h50min. Esta ata segue datada e assinada por mim, que secretariei e redigi, e pela senhora Presidente da Mesa.

Brasília-DF, 25 de janeiro de 2010.



(a) Carlos Getulio Morale

Secretário



(a) Leda Maria Marques Cavalcante

Presidente da Mesa

Declaro que não foram encerradas todas as petições.

BR 02.02.2010



1º Ofício de Títulos e Documentos
CARTÓRIO MARCELO RIBAS
SCS Ed. Venâncio 2.000 Bl. B-60 sala 140/E
Brasília - DF Fone: (61) 3224-4026

PROTOCOLADO, REGISTRADO E
MICROFILMADO EM:

02 FEV 2010

SOB. Nº 789822

Marcelo Caetano Ribas - Oficial
Ediene Miguel Pereira - Substituta
Geraldina do Carmo Abreu Rodrigues - Escrev. Autoriz
Francineide Gomes de Jesus - Escrev. Autoriz