

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA
ATA DA 8ª ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - AGE 01/2016

Aos 28 de maio de 2016, sábado, às 9hs, em primeira chamada e às 9h30min, em segunda e ultima chamada, foi realizada a 1ª Assembleia Geral Extraordinária (AGE 01/2016) no 1º andar do Edifício Parlamundi da LBV, plenário José de Paiva Neto, SGAS 915, lotes 75/76, Brasília, Distrito Federal, nos termos da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada (CEQA), conforme Edital de Convocação firmado pela síndica em exercício, a senhora Jossandra Cristina Moreira de Castro, publicado no dia 14 de maio de 2016, para deliberar sobre os seguintes itens de pauta: ITEM 01 - Discutir e votar a devolução dos recursos constantes da conta referente à taxa extra arrecadada de outubro de 2015 a março de 2016, referente a águas pluviais e pavimentação. 1.1 - Votar os procedimentos e prioridades para a devolução dos recursos; ITEM 02 - Nos termos do art. 1348, inciso III do Código Civil, dar conhecimento aos condôminos de decisões judiciais relevantes; ITEM 03 - Discutir e votar procedimentos e origem dos recursos para fins de pagamento relativos a condenação judicial nos processos em fase de execução em que o condomínio é parte; ITEM 04 - Discutir e votar sobre planejamento e criação de fundo específico para pagamento de compensação ambiental em cumprimento a condenação na Ação Civil Pública, autos do processo nº 29041/94 (2010.01.1.006765-6). Iniciados os trabalhos sob a direção da síndica em exercício, procedeu-se à eleição do presidente e do secretário da AGE 01/2016. Encerrada a entrega de cédulas para eleição da presidência da assembleia, foram eleitos como presidente o condômino Francisco José Paulos Cabral, RG nº 358.280 e CPF nº 049.979.038-33, proprietário da unidade da quadra 04, conjunto 02, lote 42 e como secretária, a condômina Lucimar Maciel Belo, RG nº 2153.430 SSP/DF, CPF nº 981.114.931-34, proprietária da unidade da quadra 02, conjunto 20, casa 12, por 181 (cento e oitenta e um) votos, de um total de 347 (trezentos e quarenta e sete) presentes até aquele momento, no qual foi delegado a direção dos trabalhos ao Presidente eleito. Dando prosseguimento, o Sr. Presidente eleito passou a ler para a audiência as regras e procedimentos firmados para a realização da Assembleia e expor os itens da pauta. Iniciados os trabalhos, foi levantada uma questão de ordem a respeito da forma de votação, uma vez que a Administração do condomínio havia adotado um procedimento com inserção de cédulas distintas para cada item da pauta em uma urna, com posterior contagem das cédulas para aferição da votação. Realizados os debates entre os presentes, por maioria, os condôminos decidiram que a votação deveria ser procedida da seguinte forma: colocadas duas urnas, uma destinadas aos votos favoráveis ("sim") e outra aos desfavoráveis ("não") às propostas apresentadas em cada item, com a conferência de todos os votos (favoráveis e desfavoráveis) ao final do processo de votação de cada item da pauta. O Presidente chamou o ITEM 01 - Discutir e votar a devolução dos recursos constantes da conta referente a taxa extra arrecadada de outubro de 2015 a março de 2016, referente a águas pluviais e pavimentação. Foi solicitado pela síndica em exercício que,



antes de se discutir este item, fosse apresentado aos condôminos a situação do condomínio no processo nº 2015.01.1.050060-9, em curso na Vara de meio ambiente. Foi chamada a advogada do CEQA, a Drª Liliane Marques Thomaz, para que fosse feita explanação aos condôminos. Por deliberação dos condôminos, entendeu-se que para votar o item 01 seria necessário ter conhecimento primeiramente das condições propostas pelo condomínio a respeito dos procedimentos e prioridades para a devolução dos recursos (item 1.1). Passou-se então a palavra ao Diretor Financeiro, Sr. Claudio Fortes Said, que prestou esclarecimentos sobre os recursos arrecadados e as despesas efetuadas em obras de águas pluviais e pavimentação. Reportou o Sr. Cláudio que a cobrança iniciou-se em outubro de 2015 e encerrou-se em março de 2016 (06 parcelas). Assim, o valor a ser restituído terá como base o relatório contábil do sistema BR Condomínio referente a esta conta específica para recursos relativos às águas pluviais e pavimentação: aproximadamente R\$ 3.968.000,00 (três milhões, novecentos e sessenta e oito mil reais), valor arrecadado até 27 de maio de 2016, tendo sido efetuadas despesas nesta conta no valor de aproximadamente R\$ 1.033.000,00 (um milhão e trinta e três mil reais). Nestes termos, o valor a ser restituído será a diferença destes valores, ou seja, aproximadamente R\$ 2.935.000,00 (dois milhões novecentos e trinta e cinco mil reais), sendo que este valor ainda será atualizado pela remuneração em conta. Reportou, ainda, que como as despesas foram na ordem de 26% dos recursos em conta, seria retornado para cada condomínio 74% dos valores efetivamente pagos, corrigidos pelo IGP-M até junho de 2016). Assim, reportou o Diretor Financeiro, que os valores seriam calculados caso a caso, uma vez que nem todos os condôminos pagaram todas as mensalidades cobradas no período. O Diretor Financeiro apresentou a proposta de que o dinheiro seria restituído por meio de depósito na conta informada por cada condômino em formulário a ser preenchido na Administração, a partir de 14 de junho para o condômino que pagou tudo no vencimento ou uma ou mais com atraso e a partir 04 de julho para o condômino que pagou de 2 a 5 parcelas ou que tenha feito acordo. Em seguida, o Presidente passou a palavra aos condôminos, por ordem de inscrição, com prazo de 2 (dois) minutos para questionamentos e perguntas, com direito a réplica por igual período. O condômino Felipe, da unidade 05.03.14, expôs que em junho de 2015 já era de conhecimento da Administração a ação proposta na Vara do Meio Ambiente e que, na ocasião, procurou a síndica, a Srª Leda Maria Marques Cavalcante, demonstrando sua preocupação e questionando se não seria o caso de cancelar a cobrança da taxa extra para a realização das obras de águas pluviais e pavimentação em função da ação supracitada, pois havia a possibilidade de haver problemas futuros no condomínio. Ele reportou que a srª Leda Cavalcante afirmou que iria questionar o corpo jurídico do Condomínio. Diante do exposto, o condômino dirigiu-se à advogada contratada do condomínio, Drª Liliane Marques Thomaz, o que havia mudado para que o corpo jurídico tivesse dado parecer positivo para o início da cobrança das taxas / obras. Em resposta, a Drª Liliane afirmou que a obra foi apresentada à Assembleia que aprovou a cobrança das taxas, e que a Administração só foi oficialmente intimada do processo em

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro

910098

Partes do Título e Documentos

dezembro de 2015. Disse que não costuma antecipar demandas e que, por isso, aguardou a intimação oficial, explicando que tal procedimento é o padrão no meio jurídico, ou seja, o condomínio é oficialmente intimado e encaminha a intimação ao escritório. Um condômino que não se identificou questionou ao Diretor Financeiro, Sr. Cláudio Said, se haveria alguma multa contratual pelo descumprimento do contrato por parte do condomínio e se houvesse, quanto seria e como seria paga. O Diretor Financeiro não teve resposta para este questionamento naquele momento. A condômina Maria Lindinalva, da unidade 02.14.14, questionou como seria a lisura do processo de devolução do dinheiro já que o condomínio está sob auditoria. A condômina Lila, da unidade 01.29.10, solicitou que fosse consignado em ata que mesmo que os condôminos aprovassem a devolução, não estariam dando aval aos valores já adiantados para a empresa encarregada das obras de águas pluviais e pavimentação. Pois, como as contas da síndica haviam sido reprovadas na AGO, o fato de se aprovar a devolução dos valores não gastos, não significaria a aprovação dos valores gastos, os quais devem ser objeto de auditoria. Apresentou-se para a última colocação a condômina Cristina, proprietária da unidade 05.06.13, que questionou a Dra. Liliane Thomaz se, a partir do momento em que existia uma ação judicial com pedido liminar que o juiz não quis apreciar em um primeiro momento, mas que haveria a possibilidade de a qualquer momento ser deferida, todos os condôminos tinham o direito de saber desta ação e saber o perigo envolvido. E que, em Janeiro do corrente ano, a síndica Leda Cavalcante retirou R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) da conta do Fundo de Reserva do condomínio, para pagar um advogado que não era do escritório que presta serviço ao condomínio, para entrar com um agravo de instrumento, sem autorização de AGE, alegando que, naquele momento, não haveria tempo hábil para isto. Lembrou que, para o atual momento houve tempo para se convocar uma AGE. Pediu que suas considerações constassem da ata da Assembleia. Depois de feitas as colocações por parte de condôminos que queriam explicações a respeito das ações da síndica, a senhora Leda Cavalcante, uma vez que estes assuntos eram importantes, mas que não tinham pertinência direta com o item a ser votado, o presidente solicitou que estes questionamentos fossem encaminhados à Administração do condomínio na segunda-feira, dia 30 de maio. Antes de se proceder a votação do item 01, foi informado pela Administração que apresentou-se até o final do período de cadastramento da AGE 01/2016, um total de 446 (quatrocentos e quarenta e seis) condôminos aptos a votar. Foi aberta de votação do item 01 e do subitem 1.1, sendo que os condôminos deveriam votar sim, se concordassem com a devolução dos recursos constantes em conta referente à taxa extra arrecadada entre os meses de outubro de 2015 a março de 2016, e não, se não concordassem com esta devolução de recursos. Quanto ao item 1.1, os condôminos deveriam votar "sim", se concordassem com a proposta de devolução apresentada pelo condomínio, ou seja, 74% dos valores pagos por cada condômino, corrigidos pelo IGP-M, a serem depositados em conta corrente a ser indicada pelo condômino; ou votar "não", se não concordassem com esta forma de devolução.



3

Apurados os votos do item 01, computou-se um total de 245 (duzentos e quarenta e cinco) votos "sim" e 151 (cento e cinquenta e um) votos "não". Na apuração da votação do item 1.1, apurou-se um total de 226 (duzentos e vinte e seis) votos "sim" e 170 (cento e setenta) votos "não". Assim, por maioria, os condôminos decidiram pela devolução dos recursos financeiros tratados no item 01, na forma proposta pelo condomínio quanto ao item 1.1. Enquanto se aguardava a contagem dos votos relativos ao item 01, em virtude da limitação de tempo para o encerramento da AGE, passou-se a apresentação do item "ITEM 02 - Dar conhecimento aos condôminos de decisões judiciais relevantes e 2.1 dar conhecimento dos números estatísticos dos processos judiciais. Foi dada a palavra aos advogados do condomínio presentes, o Dr. Cristiano Fernandes e a Dr^a. Liliane Marques Thomaz. Foi realizada apresentação com informações técnicas a respeito dos contrato do escritório com o condomínio e sobre as ações judiciais envolvendo o condomínio sob os cuidados do escritório Fernandes Andrade e o percentual de êxito nestas ações, onde várias delas já apresentaram decisões de 1º e 2º grau favoráveis ao CEQA. Foi dada especial atenção à ação do processo 2008.01.1.010997-3, da 5ª Vara Cível, que posteriormente seguiu para a vara cível do Paranoá sob o nº 2010.08.1.002533-7. Esta ação teve sentença desfavorável ao condomínio em 12/01/2011, tendo esta transitada em julgado em 10/02/2012. Assim, caberia ao Condomínio reintegrar a posse de cinco pessoas que alegavam ser condôminos. Uma vez que não foi possível reintegrar a posse dos autores, pois todos os lotes já estavam ocupados por condôminos. Diante da impossibilidade do cumprimento da decisão, o feito foi convertido em perdas e danos, acabando por ser definido o valor do lote, mediante valor constatado por perito, chegando a um valor de indenização de R\$ 166.254,00 para cada autor da ação. Assim a Justiça concordou com valor estipulado pelo perito em 20/04/2016. Em 12/05/2015 a justiça determinou que o CEQA deveria pagar os Autores em 15 dias, a quantia de R\$ 792.000,00, a serem atualizados, sob pena de pagamento de multa de 10% e novos honorários advocatícios, entre 10% a 20% do valor da causa. Assim, foi explanado que este prazo fixado pela Justiça expira em 03/06/2016. A Dr^a Liliane explicou que seria possível recorrer desta decisão, porém nova discussão teria baixa possibilidade de êxito e a derrota implicaria no pagamento da multa e novos honorários advocatícios da outra parte. Foi alertado pelo Presidente da Assembleia que foi conseguido pela Administração do Condomínio a extensão do horário de utilização do auditório da LBV até as 12:20. Item 03. Apresentou-se o condômino Nielson, da unidade 05.05.11, que questionou os advogados sobre a possibilidade de se cobrar as taxas condominiais das pessoas que ganharam ações contra o condomínio, pois se o terreno hoje vale "R\$ 166.000,00", é porque os condôminos investiram no condomínio. A condômina Daniela Barreto, da unidade 01.09.17, questionou que, se quando foi feito o novo projeto urbanístico, já se sabia da existência dessas ações, e que gostaria de saber qual o passivo destas ações e quanto mais deverá ainda ser pago às pessoas que entrarem na justiça. Como última participação, um condômino que não se identificou questionou se haveria a possibilidade de

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
910098
REPRODUÇÃO: R\$ 1,00 por página e 10% sobre o valor total

alguma área do condomínio ser "desativada" e qual a quadra poderia ser mais prejudicada. A Dr^a Liliane respondeu que, em relação à questão ambiental, a aprovação (do projeto urbanístico) que foi julgada legítima e legal, atendia à licença de instalação emitida pela Secretaria de Meio Ambiente do Distrito Federal que determinava ao condomínio que fizesse projeto urbanístico. Assim em relação à questão ambiental, o condomínio não possui nenhuma pendência para sua regularização. Também não há pedido de desconstituição de nenhuma área do condomínio por essas questões. O condômino Marcelo Eduardo, da unidade 02.14.20, reportou que participou do Conselho Fiscal da gestão anterior à atual, e havia sido informado ao Conselho que havia uma quantidade "x" de lotes para esta finalidade de pagamento. Ele questionou onde estariam estes lotes e o porquê de não se utilizar estes lotes para o pagamento da dívida apresentada. A Dr^a Liliane respondeu informando que não tinha conhecimento de questões administrativas. O Presidente solicitou aos representantes do condomínio se alguém poderia se pronunciar a respeito da existência ou não de lotes para este fim. A Dr^a Liliane reforçou que não tem conhecimento da existência de lotes vagos, sendo que "os 1.963 lotes têm condôminos". O Condômino Marcelo levantou questão de ordem alegando que quando fazia parte do Conselho Fiscal, juntamente com a condômina Cláudia, à época presidente do referido Conselho, que o sr. Cláudio Said, Diretor Financeiro, havia chamado os membros deste Conselho para uma reunião com a finalidade de explicar claramente este fato, tendo como provar isto, porém não naquele momento. O Sr. Presidente lembrou à Assembleia que para a discussão do item ITEM 03 – "Discutir e votar procedimentos e origem dos recursos para fins de pagamento relativos a condenação judicial nos processos em fase de execução em que o condomínio é parte" e que, do ponto de vista do presidente, uma vez que foi levantada uma questão de ordem a respeito da existência de lotes em nome do condomínio/associação a questão teria a ver com a parte financeira duas situações: se o condomínio tem dinheiro em "cash" para pagamento da obrigação determinada pelo juiz ou se o condomínio tem lotes para vender e pagar a dívida até dia 03/06/2016. Assim, para encerrar esta controvérsia, o presidente questionou o Sr. Cláudio Said a respeito da existência de dinheiro ou da existência de lotes em nome do condomínio, e se seria o caso da Assembleia decidir o que fazer com estes lotes para que eles servissem no futuro para o pagamento de taxas. A Dr^a Liliane reportou que os condôminos estavam confundindo o número de lotes do condomínio que hoje são da ordem de 1.973 lotes, sendo 1.963 residenciais e o restante lotes comerciais. Ela respondeu que ainda que se decidisse pela venda destes lotes, isto não resolveria o problema imediato de pagamento da quantia determinada pelo juiz. Permanecida a dúvida, o Presidente questionou se a Associação tem ou não lotes em seu nome. A síndica em exercício, a sr^a Jossandra Cristina Moreira reportou que havia somente lotes comerciais. Antes de aberta a votação, o condômino Roberto (unidade não declarada) pediu que constasse em ata a informação de que a Administração afirma que não existem lotes residenciais em nome da Associação. O condômino Marcelo Eduardo reforçou que havia sido informado a existência de uma

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro

910098

RECEBUEMOS AS 14h15min 9 de Junho de 2016

quantidade "x" de lotes de reserva com essa finalidade eram de lotes residenciais. Não eram os lote comerciais. Assim o presidente abriu a votação do item 03, lembrando que, diante da incapacidade de se vender os lotes comerciais em tempo hábil, a votação do item 03 será a seguinte: votar "SIM", se as pessoas concordam em utilizar o dinheiro disponível nas contas do condomínio para se pagar a Justiça ou "NÃO" para as pessoas que não concordam com o pagamento, sabendo que isto talvez demandará o pagamento de multa processual a ser paga no futuro. Neste momento, o Sr. Cláudio Said pediu a palavra para demonstrar de onde sairiam os recursos para este pagamento. Inicialmente o Sr. Cláudio reportou que por ser Diretor Financeiro não tinha condição de afirmar se existem ou não estes lotes residenciais em nome da associação/condomínio. O Sr. Cláudio apresentou planilha com o saldo nas contas do condomínio: Conta Ordinária (saldo de R\$ 54.591,48); Fundo de Reserva, (saldo de R\$ 453.237,28) e Conta Extra (saldo de R\$ 4.563.321,40) havendo condições de devolver os recursos tratados no item 01 e fazer o pagamento da despesa judicial apontada no item 03. Assim, após levantadas as indagações dos condôminos a respeito dos procedimentos e da origem dos recursos, permanecendo a dúvida suscitada a respeito da existência ou não de lotes residenciais em nome da Associação de Moradores/ Condomínio, os quais poderiam ser vendidos para propiciar o pagamento das despesas, foi aberta a votação do item 03, sendo reforçado que os condôminos deveriam votar "sim", se concordassem com o pagamento das despesas judiciais com vencimento em 03 de Junho de 2016 com os recursos disponíveis nas contas do condomínio, e "não" se não concordassem com este pagamento, estando cientes que isto acarretaria posterior aumento nas despesas. Apurados os votos, constatou-se um total de 327 (trezentos e vinte e sete) votos "SIM" e 50 (cinquenta) votos "NÃO". Assim, por maioria, os condôminos decidiram pelo pagamento das despesas judiciais relativas ao processo nº 2010.08.1.002533-7, a vencer em 03/06/2016 com recursos existentes nas contas correntes do Condomínio. Foi relatado pela condômina Lucimar Maciel, unidade 02.20.12 que algumas procurações foram aceitas com as unidades anotadas à caneta e com rasuras e algumas foram rejeitadas por apresentar equívoco na numeração da unidade, mesmo constando o nome, CPF, RG e reconhecimento de firma de condômino apto a votar. Foi relatado ainda, que se a contabilidade do condomínio fosse realizada em obediência ao princípio da competência, todos os bens do condomínio, inclusive os lotes residenciais questionados estariam no balanço patrimonial. Dessa forma, ficou registrado a sugestão da mudança do regime de contabilização. Em virtude do avançado da hora e da impossibilidade de se estender o horário cedido para utilização do auditório, o senhor Presidente informou aos condôminos que a mesa diretora acatou proposta do Condomínio de que não haveria condições de discutir e votar o item 04, sendo que a Assembleia seria encerrada logo após a apuração da votação do item 03. Nestes termos, o Presidente declarou encerrada a AGE 01/2016. Conforme acertado durante a assembleia, são repassadas a seguir a intenção de voto relativas a pessoas que alegam ter feito pagamento das taxas condominiais, mas que

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro

910098

Presidência do Tribunal de Desempate

o condomínio não reconheceu o crédito destas taxas: sr. Donald Pinto, unidade 04.03.29, que votaria "sim" nos itens 01, 1.1 e 3; Sr^a Osana Maria C. Felipe, unidade 01.23.11, que não manifestou intenção de voto; sr^a Fátima Santos da Silva, unidade 04.04.11, que votaria "não" aos itens 01 e 1.1 e "sim" no item 03. Nestes termos, declaro e encerro a presente Ata da 8^a Assembleia Geral Extraordinária, AGE01/2016, assinada por mim, Presidente da Mesa, pela Secretária da Mesa, bem como por três condôminos presentes na Assembleia, com conseqüente registro da mesma no Cartório de Notas de Brasília, nos termos legais e convencionais.

FRANCISCO JOSÉ PAULO CABRAL
CPF nº 049.979.038.33
Presidente
Unidade 04.02.42

LUCIMAR MACIEL BELO
CPF nº 981.114.931-34
Secretária
Unidade 02.20.12

Testemunhas:

LEONARDO ARAÚJO DE OLIVEIRA MORALE
CPF nº 704.356.261-91
Unidade 01.26.11
CLÁUDIO MORALE P.P.
CPF. 029.017.221-72

CRISTINA MENDONÇA DE ALENCAR
MATTOS
CPF nº 922.677.817-04
Unidade 05.06.03

DEISE FERREIRA MACIEL
CPF nº 878.791.073-04
Unidade 01.26.07

