



Condomínio Estância Quintas da Alvorada



ATA DA 1ª ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

17/03/2011

Aos dezessete dias do mês de março de 2011 às 19:30 em segunda chamada, na sede do Colégio Cor Jesus localizado na Av. L2 Sul Qd. 615 nesta capital, a Senhora Leda Maria Marques Cavalcante, deu início aos trabalhos, convocando os presentes a elegerem um condômino para presidir a Assembléia Geral. O Senhor Toscanini Batista, proprietário da unidade 02-13-21 e o Senhor Flávio Roberto Cardoso, procurador e legítimo representante da Senhora Aida Maria Vieira Tavernard, proprietária da unidade 04-07-01, apresentaram-se para presidir e secretariar a reunião, respectivamente, tendo sido aclamados por todos os presentes. Composta a mesa diretora, em seguida, o Presidente da Assembléia declarou aberta a 1ª AGO/2011. O presidente da AGO fez a leitura do Edital de Convocação: **“EDITAL DE CONVOCAÇÃO ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA - AGO 01/2011 DIA 17 DE MARÇO 2011, QUINTA-FEIRA 19:00 HORAS EM PRIMEIRA CHAMADA E AS 19:30 EM SEGUNDA E ÚLTIMA CHAMADA** A Síndica do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, situado no Setor Habitacional São Bartolomeu, na Região Administrativa do Paranoá, Distrito Federal, atendendo ao previsto no Art. 49º, Parágrafo 1º, art. 61 e Parágrafo Único, ambos desta Convenção, combinado com o Art. 1348, incisos VI e VIII do Código Civil Brasileiro, e no uso das atribuições que lhe confere o Art. 72, inciso IV, da Convenção, convoca os Senhores Condôminos para participarem da Assembléia Geral Ordinária, a ser realizada no Instituto das Apóstolas do Sagrado Coração de Jesus – CORJESUS- Av. L2 Sul, Quadra 615, Bloco G – L2 Sul – Brasília - DF, no dia 17 de março de 2011, quinta-feira, às 19:00 horas, em primeira chamada e às 19:30 horas em segunda e última chamada, com qualquer “quorum”, a fim de deliberarem sobre os assuntos da pauta que são os seguintes: **ITEM 01: PRESTAÇÃO DE CONTAS DA SÍNDICA, REFERENTE AO PERÍODO ENTRE 1º DE ABRIL DE 2010 ATÉ 31 DE DEZEMBRO DE 2010:-** Deliberar, **ratificando ou não**, os pedidos de retorno ao exercício dos mandatos, pelos membros titulares do Conselho Consultivo, senhores André Machado de Lira e Camilo de Lellis Pacheco Silveira, eleitos na Assembléia Geral Extraordinária realizada no dia 03/10/2009;- Apresentação da Prestação de Contas; **1.3 -** Apresentação do Parecer do Conselho Consultivo sobre as Contas do referido período; **1.4 -** Votação para aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do exercício anterior. **Obs.** As contas encontram-se disponíveis na Administração do Condomínio no horário comercial. **ITEM 02 -** Discutir e votar o plano de trabalho anual e o orçamento para o exercício seguinte; **ITEM 03 –** Discutir e votar o saldo mínimo do fundo de reservas para o exercício compreendido entre 1º de abril a 31 de dezembro de 2011; **ITEM 04 -** Discutir e votar o valor das cotas mensais (taxas ordinárias) que caberão a cada condômino, por lote ou fração privativa, de modo a fazer frente às despesas previstas no orçamento, fixando a data e forma de pagamento destas taxas; **ITEM 05 –** Discutir e votar o valor do pró-labore dos membros dos órgãos gestores do condomínio para o ano de 2011; **ITEM 06 –** Discutir e votar outros assuntos de interesse geral do Condomínio e dos condôminos (desde que os mesmos constem especificamente do edital de convocação); **Obs:** O horário de encerramento da AGO está previsto para as 22:30h do dia 17 de março de 2011, e a Síndica informa, que as contas do período a ser votado encontram-se a disposição dos senhores condôminos, na Administração do Condomínio no horário normal de expediente. **Obs:** Este edital será publicado no Jornal de Brasília do dia 12/02/2011. Brasília, 11 de fevereiro de 2011”. Na seqüência, o presidente da Assembléia, colocou, para aprovação, as seguintes regras para condução dos trabalhos: **“REGRAS PARA CONDUÇÃO DAS ASSEMBLÉIAS, 1ª -** Não interromper durante a apresentação e deixar as perguntas para o final, pois ao longo da exposição do assunto muitas dúvidas poderão ser esclarecidas. **2ª -** Ao final de cada assunto haverá um tempo para que sejam esclarecidas as dúvidas. **3ª -** O condômino que desejar esclarecer uma dúvida deve ficar de pé e utilizar o microfone sem fio para fazer sua pergunta, começando por declarar seu nome e lote que representa. **4ª -** Para não atrasar o andamento da Assembléia só serão respondidas perguntas que sejam de interesse geral e apenas sobre o assunto que estiver em pauta. **5ª -** Assuntos de interesse particular não serão tratados durante as Assembléias e devem ser levados à Administração no horário normal de expediente. **6ª -** Concluída a apresentação sobre cada assunto da pauta e sanadas as dúvidas que surgirem o Presidente fará a apresentação da proposta a ser votada. **7ª -** A partir desse momento não serão mais respondidas perguntas sobre o assunto já discutido, somente serão esclarecidas dúvidas sobre os termos da proposta a ser votada e as **REGRAS PARA VOTAÇÃO 1ª -** Antes de abrir a votação o Presidente informará o número de VOTOS PRESENTES que corresponde ao número de unidades adimplentes com direito a voto, cujos condôminos estejam presentes na Assembléia. **2ª -** Ao iniciar a votação o Presidente solicitará que:- os condôminos que **APROVAM** a proposta (**VOTOS FAVORÁVEIS**) **PERMANEÇAM COMO ESTÃO**, e, - os condôminos que **NÃO APROVAM** a proposta (**VOTOS CONTRÁRIOS**) **LEVANTEM A MÃO** com a papeleta onde consta o número de votos a que têm direito. **3ª -** Em seguida o Presidente fará a contagem dos **VOTOS CONTRÁRIOS** à proposta (mãos levantadas com votos). **4ª -** Os **VOTOS FAVORÁVEIS** serão apurados da diferença entre os **VOTOS PRESENTES** e os **VOTOS CONTRÁRIOS**. **5ª -** Concluída a apuração o Presidente informará a quantidade de

Condomínio Estância Quintas da Alvorada – DF 001 Km 1,5 – SHLS - Lago Sul – Brasília - DF

CEP: 71.680-389 – Fones: 3345-6645 / 9687-4923 - Fax: 3345-7811

site: www.estanciaquintasalvorada.org.br

e-mail: administracao@estanciaquintasalvorada.org.br

807
dka



Condomínio Estância Quintas da Alvorada



VOTOS FAVORÁVEIS e de VOTOS CONTRÁRIOS apurados e declarará se a proposta está APROVADA (metade dos VOTOS PRESENTES + UM) ou REJEITADA.6ª - Após declarar a proposta aprovada ou rejeitada o Presidente passará ao item seguinte da pauta e NÃO PERMITIRÁ QUE SE VOLTE A DISCUTIR SOBRE O ASSUNTO QUE JÁ FOI VOTADO, juntamente com a Senhora Leda, o que foram aprovadas por unanimidade. Em seguida, iniciou-se os trabalhos com as ordens do dia. **Item 1-- Subitem 01** Deliberar, ratificando ou não, os pedidos de retorno ao exercício dos mandatos, pelos membros titulares do Conselho Consultivo, senhores André Machado de Lira e Camilo de Lellis Pacheco Silveira, eleitos na Assembléia Geral Extraordinária realizada no dia 03/10/2009; "Tratou-se sobre o afastamento do Senhor Camilo de Lellis e André Machado os quais deveriam retornar aos seus cargos no Conselho fiscal deste Condomínio. Foi apresentado, para aprovação ou não dos condôminos, o texto do parecer redigido pelo Advogado do Condomínio, Dr. Mário Gilberto de Oliveira OAB/DF 4.785, cujo conteúdo é o seguinte: "P A R E C E R - **Assunto:** Afastamento definitivo de membro titular do Conselho Consultivo do Condomínio Estância Quintas da Alvorada em caso de renúncia formal e sua substituição pelo membro suplente, sem aprovação da Assembléia Geral de Condôminos. Possibilidade, desde que observadas as disposições contidas nos Artigos 77, § 2º, 78, § 2º, 151, 154 e 15, 151, 154 e 155, todos da Convenção condominial. No dia 04.02.2011, a síndica do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Sra. Leda Maria Marques Cavalcante, nos encaminhou expediente do Sr. ANDRÉ MACHADO DE LIRA, membro titular eleito na AGE realizada no dia 03.10.2009, solicitando nossa manifestação jurídica. 2 - O expediente do Sr. André Machado de Lira, encaminhado via e-mail, é do teor seguinte: "À Administração do Condomínio Estância Quintas da Alvorada - A/C Leda Cavalcante - Prezada Síndica, As reuniões do Conselho Consultivo do Condomínio Estância Quintas da Alvorada ocorridas em 16.03.2009 e 23.02.2009 resultaram, respectivamente, no meu afastamento e do Camilo de Lellis Pacheco Silveira do conselho titular, transformando-nos em membro suplentes, como pode ser verificado na Ata de Reunião nº 07 (23.02.2010) e Ata de Reunião nº 09 (16.03.2010). Todavia não consegui observar durante o ano de 2010 o desenvolvimento dos trabalhos do referido conselho e diante de todos os fatos que ocorreram, tais como desligamento dos membros Marcus Vinicius Martinez Nunes e Hugulino de Almeida Dias, resolvi cobrar um posicionamento dos demais conselheiros conforme histórico de e-mails abaixo. Acredito que o trabalho do Conselho é de fundamental importância para o Condomínio e não pode ser negligenciado da forma como vinha sendo. Diante do silêncio dos conselheiros, cheguei inclusive a lhes anunciar o meu afastamento, porém não o formalizei junto à Administração. Dessa forma, gostaria de saber se existe alguma alternativa para que eu possa seguir com os trabalhos do Conselho, tendo em vista o cenário resumidamente relatado neste e-mail e no histórico abaixo. Em caso positivo, solicito um parecer jurídico da Administração atestando a plena conformidade legal das ações/relatórios que serão desenvolvidos a partir de então. O Camilo, que nos lê por cópia, poderá se manifestar também sobre a continuidade dos trabalhos do Conselho." 3 - Junto com o expediente acima citado, nos foram enviados, também, para análise, cópias dos documentos seguintes: a) Ata da 16ª. AGE do Condomínio Estância Quintas da Alvorada realizada no dia 03.10.2009; b) Ata nº 07, de 23.02.2010, do Conselho Consultivo do CEQA; c) Correspondência assinada, em 29.09.2010, pelo Sr. Marcus Vinicius Martinez Nunes comunicando à Administração do CEQA o seu afastamento, em caráter irrevogável, da condição de membro titular do Conselho Consultivo do CEQA; d) Correspondência assinada, em 04.10.2010, pelo Sr. Hugulino de Almeida Dias comunicando à Administração do CEQA o seu afastamento oficial de membro eleito do Conselho Consultivo do CEQA, por motivos pessoais e profissionais; e e) Convenção do CEQA. 4- Após análise da documentação que nos foi apresentada e em atenção à solicitação do ilustre condômino, **Sr. André Machado de Lira**, a seguir, apresentaremos nossa opinião, do ponto de vista jurídico, sobre a situação de cada membro do Conselho Consultivo que foi afastado por deliberação dos demais membros conselheiros, conforme Atas nºs 07, de 23.02.2010 e 09, de 16.03.2010. 1 – **AFASTAMENTO DO CONSELHEIRO TITULAR MARCUS VINICIUS MARTINEZ NUNES:** 5 - De acordo com a cópia da Ata da 16ª. Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, realizada no dia 03 de outubro de 2009, se lê, expressamente, o seguinte: "As votações tiveram início às 09h50. Às 15h30 o Sr. Nivaldo, Presidente da Comissão Eleitoral deu por encerradas as votações. A Sra. Leda retomou a reunião passando ao item II da pauta – a apuração dos votos, passando a palavra ao Sr. Nivaldo que, na presença dos condôminos, abriu a urna e, juntamente com os demais membros da Comissão Eleitoral e, tendo o morador Sr. Fernando (Quadra 02 – D – Casa 24) sido convidado a fiscalizar o processo, deu início a apuração dos votos com a conferência da validade e a contagem dos mesmos. Dos 213 (duzentos e treze) votantes, houveram 5 abstenções, 4 cédulas em branco, 182 votos a favor da chapa Renovação e Trabalho, candidata a Administração do Condomínio; 168 votos a favor da chapa Transparência, candidata ao Conselho Consultivo; tendo, portanto, ambas sido eleitas para o biênio 200/201, cujo período inicia-se em outubro de 2009 e encerra-se no 1º quadrimestre de 2011, até 30.04.2011, em atendimento ao que dispõe a Convenção do Condomínio. Ato seguinte, o Presidente da Comissão Eleitoral convocou nominalmente os membros das chapas eleitas dando posse aos mesmos. Da Chapa Renovação e Trabalho, vencedora para a Administração: Sra. Leda Maria Marques Cavalcante para o cargo de síndica, o Sr. Antônio França da Silva, para o cargo de Sub-síndico; e o Sr. Carlos Getúlio Morale, para o cargo de Secretário. **Da chapa Transparência, vencedora para o Conselho Consultivo: os titulares Srs: André Machado de Lira, Camilo de Lellis Pacheco Silveira e Marcus Vinicius Martinez Nunes; e, suplentes, os Srs. Jander Renato Godinho Barros, Hugulino de**



Condomínio Estância Quintas da Alvorada



Almeida Dias e Felisberto José da Rocha. [...] 6 - Em data de 30.09.2010, o Sr. Marcus Vinicius Martinez Nunes protocolizou, junto à Administração do Condomínio Estância Quintas da Alvorada um expediente comunicando o seguinte: "Assunto: Comunicado de afastamento. **Comunico oficialmente esta Administração que por motivo de caráter pessoal e profissional, estou me afastando em caráter irrevogável, do Conselho Consultivo do Condomínio Estância Quintas da Alvorada a partir da presente data.**" 7 - O afastamento definitivo do Sr. Marcus Vinicius Martinez Nunes da condição de membro titular do Conselho Consultivo do CEQA está de acordo com as disposições contidas na Convenção do citado Condomínio que estabelecem o seguinte: "Art. 151. Esta Convenção será registrada no Cartório de Títulos e Documentos de Brasília-DF, até 15 (quinze) dias após sua aprovação pela Assembléia Geral, mas, as normas nela contidas terão eficácia imediata entre os condôminos do Condomínio Estância Quintas da Alvorada na data da sua aprovação pela Assembléia Geral, ou seja, a partir de 26.04.2010. Art. 154. Tendo em vista que esta convenção foi alterada na vigência do presente mandato para síndico e para o Conselho Consultivo, os membros concluirão seus mandatos até março de 2011, quando deverão ocorrer as primeiras eleições na forma prevista nesta convenção. **Assim, o atual Conselho Consultivo, até a data das eleições gerais a serem realizadas em março de 2011 passará a assumir as funções de Conselho Fiscal. [...]"** 8 - As funções dos membros titulares do Conselho Fiscal do CEQA estão definidas nos artigos 76 e 80 da sua convenção e a substituição daqueles pelos membros suplentes se dará nos termos do artigo 77, § 2º, da Norma Interna que rege os interesses dos condôminos e que dispõe, expressamente, o seguinte: "Art. 77. O Conselho Fiscal é composto por 03 (três) membros titulares e igual número de membros suplentes. § 1º (...) § 2º. **Os membros suplentes somente tomarão posse no cargo no caso de afastamento definitivo, espontâneo ou por determinação assemblear, por qualquer motivo de seus titulares.**" (grifamos) 9 - No caso do Sr. Marcus Vinicius Martinez Nunes, o seu afastamento definitivo da condição de membro titular do Conselho Consultivo do CEQA atendeu, perfeitamente, ao disposto no artigo 77, § 2º, da Convenção, porque se trata de uma renúncia, que se deu de forma espontânea, não havendo, assim, necessidade de manifestação da Assembléia Geral dos Condôminos. II - AFASTAMENTO DO CONSELHEIRO TITULAR CAMILO LELLIS PACHECO SILVEIRA: 10 - Na Ata nº 07, de 23 de fevereiro de 2010 assinada pelos membros do Conselho Consultivo do CEQA poderemos extrair o excerto seguinte: "CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA CONSELHO CONSULTIVO ATA - Nº 07, DE 23/02/2010 Membros Presentes: Marcus Nunes, Hugulino Dias, Jander Renato e Felisberto Rocha. Aos 23 dias do mês de fevereiro do ano de 2010, reuniram-se os membros acima citados em reunião oficial do Conselho Consultivo para deliberarem sobre assuntos gerais de interesse do Condomínio Estância Quintas da Alvorada. **Assuntos Tratados: (...) Em razão das sucessivas ausências nas reuniões regulares do Conselho Consultivo, notadamente o membro titular CAMILO DE LELLIS PACHECO SILVEIRA em 100% das mesmas, este Conselho Consultivo decidiu pela substituição do membro titular supra citado, pelo membro suplente Felisberto José da Rocha, doravante designado membro titular deste Conselho Consultivo, ficando desta forma a formação abaixo descrita: Membros Titulares: Marcus Vinicius Martinez Nunes - Presidente Felisberto José da Rocha André Lira. Membros Suplentes: Jander Renato Godinho Barros, Hugulino de Almeida Dias, Camilo de Lellis Pacheco Silveira.**" 11 - Tendo em vista que a substituição do membro titular do Conselho Consultivo, Sr. Camilo de Lellis Pacheco Silveira seu deu, quando a atual Convenção do CEQA já se encontrava em vigência, desse, torna-se necessário examinar se o ato dos demais membros que participaram da reunião realizada no dia 23.02.2010, conforme Ata nº 07, anexa, atendeu às regras previstas na Norma Interna que rege os interesses da comunidade do Estância Quintas da Alvorada. 12 - De fato, o artigo 78, §§ 1º e 2º, da atual Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada estabelece que: "Art. 78. O Conselho Fiscal reunir-se-á por convocação de seu Presidente, ordinariamente uma vez por mês e extraordinariamente, sempre que se fizer necessário, com a finalidade de fiscalizar as contas, fatos e atos financeiros, contábeis e patrimoniais praticados pela Diretoria Administrativa do Condomínio. § 1º. Para que sejam consideradas como formais as reuniões do Conselho Fiscal deverão ser convocadas por seu presidente e contar com, no mínimo, a participação de dois de seus membros titulares. § 2º **"A falta de um membro do Conselho Fiscal a três reuniões consecutivas ou a cinco reuniões intercaladas implicará obrigatoriamente no seu afastamento definitivo do Conselho e na sua substituição pelo suplente."** 13 - Pela simples leitura do contido na ATA nº 07, cópia anexa, se vê que o membro titular do Conselho Consultivo do CEQA, Sr. Camilo de Lellis Pacheco Silveira, ao que tudo indica, até a data de 23.02.2010 faltou, sem justificar, a todas as reuniões convocadas pelo presidente do mencionado Conselho, o que poderia justificar, de maneira incontestável, a aplicação imediata da regra contida no artigo 78, § 2º da Convenção do Condomínio, a qual determina que: **"A falta de um membro do Conselho Fiscal a três reuniões consecutivas ou a cinco reuniões intercaladas implicará obrigatoriamente no seu afastamento definitivo do Conselho e na sua substituição pelo suplente."** 14 - Acontece que não nos foi apresentado cópia de qualquer correspondência, na qual indica que o membro titular, Sr. Camilo de Lellis Pacheco Silveira tenha solicitado o seu afastamento definitivo da condição de membro eleito do Conselho Consultivo, o que justificaria a sua substituição pelo membro suplente que foi eleito na AGE realizada no dia 03.10.2009. 15 - Mas, não é só isso, os ilustres membros do Conselho Consultivo que participaram da reunião mencionada na ATA nº 07, de 23.02.2010, ao decidir pelo afastamento definitivo do conselheiro Camilo de Lellis Pacheco Silveira, não observaram regras claras contidas na Convenção do CEQA e que

Handwritten signature and initials in blue ink.



Condomínio Estância Quintas da Alvorada



expressam o seguinte: "Art. 47. Compete à Assembléia Geral deliberar em última instância sobre quaisquer assuntos de interesse do Condomínio, de seus órgãos gestores, dos condôminos e dos demais moradores, dentre os quais se destacam os seguintes assuntos: III – **aprovar o afastamento de qualquer membro dos órgãos gestores do Condomínio.** XI – **deliberar sobre afastamento de qualquer dos seus membros.**" "Art. 76. O Conselho Fiscal é o órgão gestor do Condomínio responsável por realizar, em nome dos condôminos, a fiscalização contábil e financeira do Condomínio e, quando necessário, orientar a Diretoria Administrativa na melhoria das práticas contábeis." "Art. 78. O Conselho Fiscal reunir-se-á por convocação de seu Presidente, ordinariamente uma vez por mês e extraordinariamente, sempre que se fizer necessário, com a finalidade de fiscalizar as contas, fatos e atos financeiros, contábeis e patrimoniais praticados pela Diretoria Administrativa do Condomínio. § 2º **A falta de um membro do Conselho Fiscal a três reuniões consecutivas ou a cinco reuniões intercaladas implicará obrigatoriamente no seu afastamento definitivo do Conselho e na sua substituição pelo suplente.**" 16 - Assim, ainda que seja louvável a intenção dos senhores membros do Conselho Consultivo que participaram da reunião realizada no dia 23.02.2010 e decidiram afastar, definitivamente, o conselheiro Camilo de Lellis Pacheco Silveira, em razão do mesmo ter faltado 100% das reuniões convocadas pelo presidente do citado Conselho, neste caso, não havendo comprovação de renúncia expressa daquele membro conselheiro, a decisão dos demais membros conselheiros que consistiu em afastar, definitivamente, um membro titular do Conselho Consultivo, regularmente eleito na AGE realizada no dia 03.10.2010, inapelavelmente, violou, de maneira direta e frontal, o artigo 47, incisos III e XII, da Convenção, o qual determina que o afastamento de qualquer membro dos órgãos gestores do Condomínio compete, apenas, à Assembléia Geral de condôminos. 17 - Desse modo, para evitar qualquer espécie de questionamento sobre a legalidade dos atos praticados pelos membros do Conselho Fiscal, que estão retratados na ATA nº 07, de 23.02.2010, na parte referente ao afastamento definitivo do conselheiro, Sr. Camilo de Lellis Pacheco Silveira recomenda-se que na convocação da próxima Assembléia Geral de condôminos, a senhora síndica faça constar, como um dos itens da pauta, a ratificação ou da decisão tomada na Reunião do Conselho Consultivo realizada no dia 23.02.2010, que culminou com o afastamento definitivo do membro titular do Conselho Fiscal. III – **AFASTAMENTO DO CONSELHEIRO TITULAR HUGULINO DE ALMEIDA DIAS** 18 - Na ATA nº 09, de 16.03.2010 consta que o Sr. Hugulino de Almeida Dias, membro suplente do Conselho Consultivo substituiu o membro titular, Sr. Marcus Vinícius Martinez Nunes, que por razões particulares renunciou ao mandato, conforme se vê dos termos da sua correspondência de 29.09.2010, que foi recebida pela Administração do Condomínio no dia 30.09.2010. 19 - Acontece que na data de 04.10.2010, o Sr. Hugulino de Almeida Dias dirigiu correspondência à Administração do CEQA comunicando, oficialmente, o seu afastamento da condição de membro eleito do Conselho Consultivo, por motivos pessoais e profissionais. 20 - Este pedido formulado pelo conselheiro Hugulino de Almeida Dias está em perfeita consonância com as disposições contidas no artigo 77, § 2º, da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, motivo pelo qual a sua substituição, pelo membro suplente, não necessita de aprovação da Assembléia Geral de condôminos. IV – **AFASTAMENTO DO CONSELHEIRO TITULAR ANDRÉ MACHADO DE LIRA** 21 - Na mencionada ATA nº 09, de 16.03.2010, entre os itens deliberados pelos membros do Conselho Consultivo do CEQA consta como primeiro assunto, o seguinte: "**Primeiro: Em razão das sucessivas ausências nas reuniões regulares do Conselho Consultivo, notadamente o membro titular André Machado de Lira, face a compromissos profissionais assumidos fora do seu domicílio residencial, este Conselho Consultivo decidiu pela substituição do membro titular supra citado, pelo membro suplente Jander Renato Godinho Barros, doravante designado membro titular deste Conselho Consultivo.**" 22 - A Administração do CEQA não nos enviou qualquer correspondência assinada pelo conselheiro André Machado de Lira, na qual o mesmo tenha renunciado ao mandato de membro titular do Conselho Consultivo do Condomínio. 23 - No caso concreto, é perfeitamente compreensível que um membro eleito para ocupar algum cargo na Administração do Condomínio tenha a necessidade de afastar, por razões pessoais ou profissionais. Nesta hipótese, o correto é o membro titular comunicar ao Presidente do Conselho Consultivo e à Administração do Condomínio a sua decisão de afastar, temporariamente, quando, aí sim, poderá assumir o membro suplente, para assumir o cargo a que foi também eleito. 24 - A situação jurídica do Sr. André Machado de Lira é semelhante a do membro conselheiro, Sr. Camilo de Lellis Pacheco Silveira, pois, salvo renúncia expressa que está prevista no artigo 78, § 2º, da Convenção do Condomínio, a competência para afastar, em caráter definitivo, qualquer membro dos órgãos gestores do Condomínio Estância Quintas da Alvorada caberá, tão-somente, à Assembléia Geral de condôminos, conforme determina o artigo 47, inciso III e XI, da Convenção condominial. 25 - Assim, diante da inexistência de comunicação formal, no sentido de que o membro titular do Conselho Consultivo, Sr. André Machado de Lira tenha renunciado ao mandato, neste caso, havendo intenção de sua parte em reassumir o cargo, para o qual foi regularmente eleito, basta que o mesmo se manifeste, formalmente, dirigindo uma correspondência ao Presidente do Conselho Consultivo e à Administração do Condomínio, para que o mesmo possa tornar a assumir a condição de membro titular do Conselho Consultivo, de modo a continuar dando sua colaboração como gestor do Condomínio, responsável por realizar, em nome dos condôminos, a fiscalização contábil e financeira do CEQA e, quando necessário, orientar a Diretoria Administrativa na melhoria das práticas contábeis, bem como cumprir as demais atribuições previstas no artigo 80, da Convenção



Quintas da Alvorada

Condomínio Estância Quintas da Alvorada



condomínial. 26 - Por fim recomendamos que a presente manifestação jurídica seja submetida à próxima Assembléia Geral de condôminos, para aprovação ou não, visto que se trata de assuntos relacionados com a eleição de membros gestores do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, que foi realizada no dia 03 de outubro de 2009. Este é o parecer. Brasília-DF, 05 de fevereiro de 2011." **Esclarecidos os fatos sobre o pedido de retorno dos conselheiros titulares era o que de importante teria para esclarecer os senhores condôminos sobre o Parecer do Advogado do Condomínio Dr. Mário Gilberto que tratava diretamente do âmbito legal. O senhor Geraldo Ferreira Soares pediu a palavra e sugeriu a discussão do item antes da votação, o que foi aceito pelos Condôminos presentes. Após as colocações do Sr. Geraldo que giraram em torno de anular o Parecer, na tentativa de tumultuar a Assembléia a qual rejeitou tal atitude e portanto foi colocada a 1ª Proposta para votação: "Considerando O Parecer do Advogado do Condomínio, Dr. Mário Gilberto PROPÕE-SE que a Assembléia, ratifique, os pedidos de retorno ao exercício dos mandatos, pelos membros titulares do Conselho Consultivo, senhores André Machado de Lira e Camilo de Lellis Pacheco Silveira, eleitos na Assembléia Geral Extraordinária realizada no dia 03/10/2009" que foi aprovada com 83 votos a favor e 4 votos contras. Item 1.2-Apresentação da Prestação de Contas – A Síndica Leda esclareceu a prestação de contas, demonstrando todas as benfeitorias e obras realizadas no Condomínio. E expondo o saldo nas contas do condomínio conforme quadro:**

Saldo da Contas			
PERIODO	31.04.2010	31.12.2011	16.03.2011
ORDINARIA/EXTRA/ACORDO	408.908,6	611.508,24	517.000,00
FUNDO DE RESERVA	11.018,11	122.310,29	150.583,83
TOTAL	419.926,71	733.818,53	667.583,00

1.3 – Apresentação do Parecer Consultivo sobre as contas do referido período. O Senhor Emiliano Ribeiro de Souza proprietário da unidade 01-23-08, fez a leitura do Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas da Administração do Condomínio recomendado ao Conselho de Administração que procurasse atendê-los da melhor maneira possível as recomendações e considerando boas e adequadas. A síndica discorreu sobre algumas das recomendações, esclarecendo aos condôminos alguns pontos e se comprometendo a providenciar e acatar todas as recomendações. – o Senhor Presidente após abrir para comentários e perguntas, e não havendo colocou em votação a 2ª proposta: "Considerando o Parecer do Conselho Fiscal/Consultivo sobre as contas da Administração referentes ao exercício de 2010 e o acatamento das recomendações pela Administração, PROPÕE-SE que a Assembléia Geral considere boas e aprovadas as contas da atual Administração referentes ao período de abril a dez 2010." O que foi aprovada com 128 votos a favor e 04 contra. Neste momento haviam presentes 132 Condôminos com direito a votos. ITEM 1.3 - Discutir e votar o plano de trabalho anual e o orçamento para o exercício de 2011; Foi apresentado aos condôminos o crescimento do nível de qualidade dos serviços prestados aos condôminos, o aumento do quadro de funcionários e conseqüente aumento das despesas hoje com um efetivo direto de 25 funcionários e 11 de terceirizados (serviço Coral); demonstrou quadro de arrecadação x despesas, consolidando em eficiente uso dos recursos dos condôminos, mostrando o resumo do planejamento das ações e dos recursos necessários para o exercício de 2011. Após a apresentação foi colocada para votação a 3ª PROPOSTA a ser votada "Considerando as explicações apresentadas pela Administração nos itens anteriores sobre a Proposta Orçamentária para o exercício 2011, PROPÕE-SE QUE a Assembléia Geral aprove o Orçamento apresentado." O que foi aprovada por unanimidade. Item 04 – Discutir e votar o saldo mínimo do Fundo de Reserva para o exercício compreendido em 2 de abril a 31.12.2011. - Foi apresentado o Fundo de Reserva existente nas contas do Condomínio e explicado pela Senhora Síndica, a necessidade de continuar preservando os recursos do condômino para projetos futuros; colocado em votação a colocado em votação 4ª PROPOSTA a ser votada "Considerando as explicações apresentadas pela Administração sobre a utilização dos recursos do Fundo de Reserva, PROPÕE-SE QUE a Assembléia Geral aprove a continuidade de aplicação dos recursos, no valor de 10% da taxa ordinária, conforme Art.100 e a não utilização desse recurso até que uma próxima Assembléia defina sua utilização." a proposta foi aprovada por unanimidade, sendo destinado a este Fundo 10% da arrecadação mensal do Condomínio. ITEM 03 Discutir e votar as quotas mensais (Taxas Ordinárias) que caberão a cada Condômino, por unidade autônoma, para fazer frente às despesas previstas no orçamento, fixando a data e a forma de pagamento. Foi esclarecido aos condôminos que a nova taxa deveria comportar as possíveis devoluções de taxas condominiais à aqueles condôminos que não foram contemplados com unidades autônomas por não ater atendido aos critérios aprovados na Assembléia de 22.01.2010, que em média seria em torno de 36 meses, considerando a médias das últimas taxas cobradas desde a criação do condomínio. A Administração considera que a composição da taxa ordinária se comportaria assim: Despesas: 166.000,00 - Fundo de Reserva:



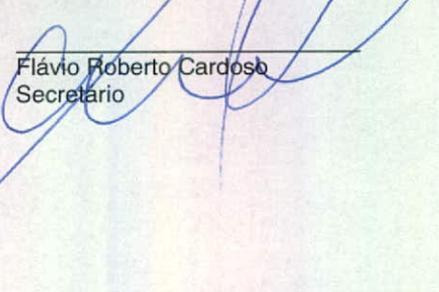
Condomínio Estância Quintas da Alvorada

Quintas da Alvorada

16,60 - Total: 176.600,00. Taxa para cobrir as despesas sem contar a inadimplência. Contando com 10% inadimplência e mais as devoluções de cerca de 540 condôminos que não foram contemplados com unidades autônomas a arrecadação giraria em torno de :R\$190.000,00 mil. Assim necessitaria de uma Taxa: 110,00 com desconto de 10% para pagamento até o dia 05. Após esses esclarecimentos, houve a proposta de uma condômina para que fosse colocado em votação 2 propostas: A primeira referente a uma taxa mensal de R\$110,00 (cem reais) para pagamento dia 15 ou R\$100,00 com desconto de 10% para pagamento dia 10 cada mês; **a segunda proposta** referente a uma taxa mensal de R\$100,00 (cem reais) para pagamento até dia 15 de cada mês e de R\$ 90,00 (noventa reais) com desconto de 10% para pagamento dia 10. Assim foi colocada em votação a **5ª PROPOSTA**, com as duas alternativas acima, sendo aprovado o texto "Considerando as explicações apresentadas pela Administração sobre os valores para a nova Taxa Ordinária, PROPÕE-SE QUE a Assembléia Geral aprove o valor da taxa ordinária para R\$ R\$110,00 para pagamento dia 15, ou R\$ 100,00 com desconto de 10% para pagamento dia 10, á partir de 01 de abril de 2011." A primeira proposta foi aprovada com 109 votos a favor e quarenta votos contra. **ITEM 05 – Discutir e votar o valor do pró-labore dos membros dos órgãos gestores do condomínio para o ano de 2011;** A Senhora Síndica Leda explicou a proposta do pró-labore, o qual já constava do planejamento orçamentário para 2011, explicando que a partir das eleições do dia 27 haveria um conselho de administração, que será remunerado e para tal, necessário que os valores das remunerações sejam aprovados pela Assembléia. Esclareceu ainda que como pró-labore não tem 13º, trazia a proposta aos condôminos para que aprovassem uma "gratificação natalina para a Síndica e os Diretores. Tendo sido colocada a **6ª PROPOSTA a ser votada** "Considerando as explicações apresentadas pela Administração sobre o Pró-Labore, PROPÕE-SE QUE a Assembléia Geral, aprove os valores brutos do Pró-Labore como sendo R\$ 8.000,00 para a Síndica e R\$ 4.000,00 para os Diretores." e após o Presidente colocou em votação. A proposta foi aprovada com 129 votos e 3 contra. Também foi colocado em votação o pagamento da gratificação natalina de valor igual ao pró-labore, a **7ª PROPOSTA a ser votada** "Considerando as explicações apresentadas pela Administração sobre o Pró-Labore, PROPÕE-SE QUE a Assembléia Geral aprove a criação de uma "Gratificação de Natal", de valor igual ao Pró-Labore, a ser paga para aos membros da Administração no mês de dezembro." A proposta foi aprovada por unanimidade. **ITEM 06 – Discutir e votar outros assuntos de interesse geral do Condomínio e dos condôminos (desde que os mesmos constem especificamente do edital de convocação);** A Síndica esclareceu que não houve nenhuma proposta de condômino que pudesse ter constado no Edital. Nada mais tendo a falar o Senhor Presidente franqueou a palavra a Sra. Síndica Leda que agradeceu a presença de todos. Nada mais tendo sido dito, deu-se por encerrada a presente Assembléia. Esta ata segue datada e assinada por mim, que secretariei e pelo Presidente da mesa. =====

Brasília – DF, 17 de março de 2011


Toscanini Batista
Presidente da Mesa


Flávio Roberto Cardoso
Secretário

OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS	
SCS Ed. Venâncio 2.000 Bl. B-60 Sala 140E Brasília/DF - Fone: (61) 3224-4026	
Protocolado, Registrado e Digitalizado	
SOB O N	814217
em	23 MAR 2011
Marcelo Caetano Ribas - Oficial Edlene Miguel Pereira - Substituta Gerarda do Carmo Abreu Rodrigues - Escrevente Autorizada Francineide Gomes de Jesus - Escrevente Autorizada	