



ATA NOTARIAL, na forma abaixo:

SAIBAM quantos este público instrumento de ATA NOTARIAL virem que, aos vinte e cinco dias do mês de julho do ano de dois mil e dezesseis (25/07/2016) neste 1.º Ofício de Notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal, perante mim, NARLA RAIANY DE OLIVEIRA SILVA ESCRIVENTE NOTARIAL no uso das atribuições que me confere a legislação vigente, lavro a presente ATA NOTARIAL a pedido de **JOSANDRA CRISTINA MOREIRA CASTRO**, brasileira, casada, publicitária, portadora da Cédula de Identidade nº 25.560.268-6 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 573.662.251-34, residente e domiciliada na Condomínio Estância Quintas da Alvorada Quadra 01, Conjunto 30, Casa 12, Jardim Botânico, nesta Capital; solicitando a lavratura da presente Ata Notarial, sob fé pública que sou detentora e para que torne-se público, com objetivo constatar alguns fatos, sem opinião, juízo de valor ou conclusão, o que faço nos seguintes termos: **I) QUE**, pela comparecente me foi apresentado a Ata da 8ª Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Estância Quintas da Alvorada realizada no dia 28/05/2016, devidamente registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, conforme imagens a seguir: "**Imagens 01 a 07**". xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

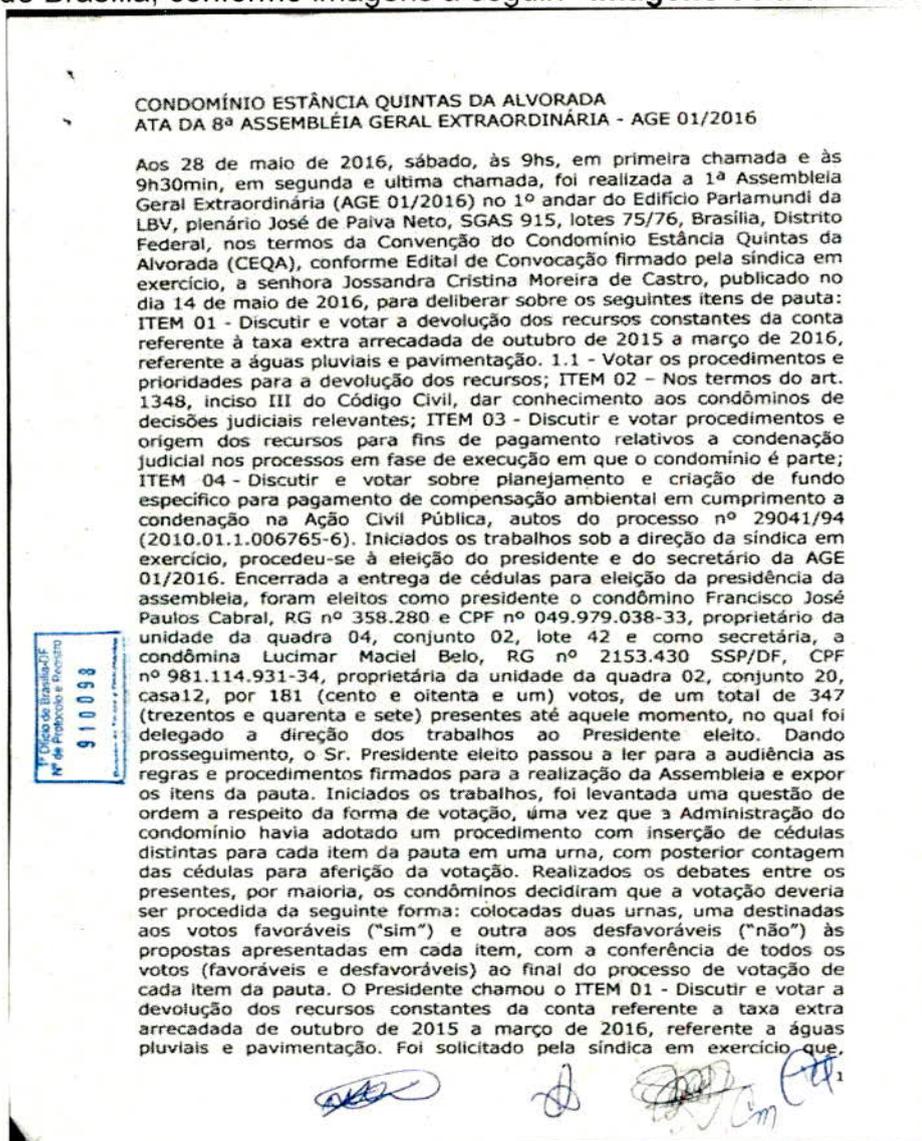


Imagem 01



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 Dr^a 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 Sr^a 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 sr^a Leda Cavalcante afirmou que iria questionar o corpo jurídico do Condomínio. Diante do exposto, o condômino dirigiu-se à advogada contratada do condomínio, Dr^a 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 Dr^a 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
Escritório do Tabelião e Promotor

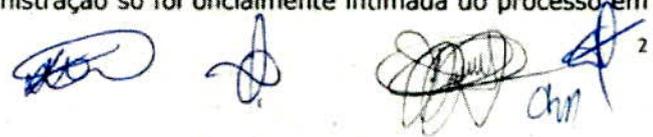


Imagem 02

1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
CARLA RAINY DE OLIVEIRA SILVA
ESCREVENTE
CARTÓRIO JK

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.

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
910098
Assessoria de Trânsito e Planejamento

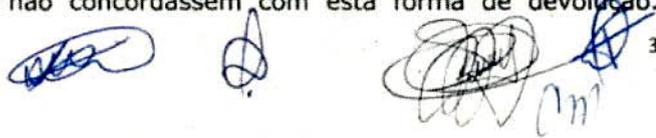


Imagem 03

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 dado 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 contratos 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

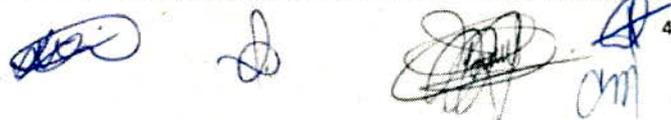


Imagem 04

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
Protocolo em nome de Protesto

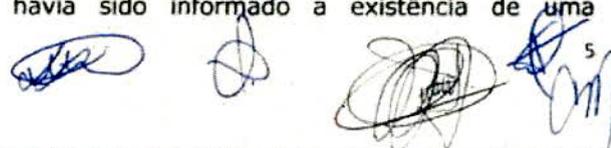


Imagem 05

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

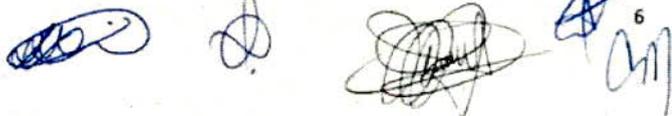


Imagem 06

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; Srª Osana Maria C. Felipe, unidade 01.23.11, que não manifestou intenção de voto; srª 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 8ª 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 PAULOS 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



Imagem 07

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE BRASÍLIA

(61) 3799-1515 • cartoriojk@cartoriojk.com.br

CRS Quadra 505 - Bloco C - LOTES 1, 2 e 3 - Brasília - DF - CEP 70350-530

www.cartoriojk.com.br | Tabelião: MC ARTHUR DI ANDRADE CAMARGO



II) **QUE**, a solicitante me apresentou uma notificação extrajudicial enviada ao Presidente da 8ª Assembléia Geral, Sr. Francisco José Paulo Cabral e para Secretária da mesa, Sra. Lucimar Maciel Belo, por meio de carta registrada informando da necessidade de um aditivo à ata registrada em cartório, tendo em vista que alguns assuntos considerados importantes não constavam no documento. Sr. Francisco e Sra. Lucimar receberam o documento, no entanto, conforme declaração da solicitante, não se manifestaram. Dessa forma, a solicitante me apresentou um CD constando a gravação da 8ª Assembléia Geral Extraordinária, afim de que conste na presente Ata Notarial os assuntos considerados importantes para que se torne público. De modo a atestar melhor o que transcrevo acima, imprimo na presente Ata Notarial imagens da Notificação Extrajudicial bem como das AR's com o recebido de Sr. Francisco e Sra. Lucimar. "**Imagens 08 a 18**". xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Condomínio Estância Quintas da Alvorada

Brasília-DF, 06 de junho de 2016.

NOTIFICAÇÃO

Ilmo. Sr.
FRANCISCO JOSÉ PAULOS CABRAL
Presidente da 8ª Assembleia Geral – AGE 01/2016
C/C para a Secretária da 8ª Assembleia Sra. Lucimar Maciel
N E S T A

REF.: 8ª ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – AGE 01/2016, de 28/05/2016

Prezado Senhor,

Condomínio Estância Quintas da Alvorada, sociedade civil sem fins lucrativos, inscrito no CNPJ sob o n. 73.978.900/0001-81, com sede na rodovia DF-1,5 – SHLS – Lago Sul – Brasília – DF – CEP 71.675-205, vem respeitosamente, informar que conforme gravação realizada naquela data, a ATA deve conter todos os atos relevantes, principalmente, todos aqueles objeto dos itens do edital, a fim de que todos os condôminos, ainda aqueles que não compareceram possam tomar conhecimento e entendimento das questões explanadas e deliberadas, sob pena de ficar prejudicada a compreensão dos condôminos sobre as matérias tratadas.

Assim relatamos abaixo esses fatos.

1. A aprovação do Item 1 – Discutir e votar a devolução dos recursos constantes da conta referente a taxa extra, arrecada 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. Não foi solicitado pela Síndica em exercício a mudança de pauta, portanto não havendo a mudança, não cabe estar explícita na Ata. Foi solicitado a leitura das regras da Assembleia;

Diante do exposto após retratar em ATA toda a apresentação do Diretor Financeiro, retratar que foi submetido à aprovação e aprovada a devolução nos moldes apresentados pela administração. Quanto aos fatos relatados por condôminos sem previsão no Edital se faz sem valor.

2. **ITEM 02** – Nos termos do art. 1.348, inciso III do Código de Processo Civil, dar conhecimento aos condôminos de decisões judiciais relevantes. 2.1-Dar conhecimento dos números estatísticos dos processos judiciais. Não foi retratado na ata os dados estatísticos dos processos judiciais conforme constou das apresentações da Dra. Liliane Thomaz e do Dra. Cristiano Fernandes. Tendo em vista o item do edital específico para esse desiderato requer seja retratado na ATA os dados levados ao conhecimento dos condôminos, por intermédio do power point:

Apresentação do Dr. Cristiano:

*CONTRATO COM A FERNANDES, Data da assinatura: 31/08/2009, Valor: R\$ 3.400,00 (mês/fixo) + R\$ 100,00 (mês, por processo), Condição: novos processos **serão submetidos**

Imagem 08

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE BRASÍLIA

(61) 3799-1515 • cartoriojk@cartoriojk.com.br

CRS Quadra 505 - Bloco C - LOTES 1, 2 e 3 - Brasília - DF - CEP 70350-530

www.cartoriojk.com.br | Tabelião: MC ARTHUR DI ANDRADE CAMARGO





Condomínio Estância Quintas da Alvorada

a apreciação do Contratado, RELAÇÃO DOS 15 PROCESSOS em curso na data de 31/08/2009, OBJETO DO CONTRATO: 11847/94

21355/94, 29041/94, 2008.01.1.010997-3, 2009.01.1.124532-5, 2009.01.1.130671-7

2007.01.1.031806-3, 2003.01.1.019232-8, 2003.01.1.052615-2, 2005.01.1.032986-6

2007.08.1.000751-6, 2008.08.1.004569-9, 2009.08.1.002917-5, 2009.08.1.002918-3

2009.08.1.002921-4, Data do Aditivo: 29/11/2011, Objetivo do Aditivo: diminuir o valor

mensal por processo, R\$ 3.400,00 + ..., R\$ 100,00 (mês por processo até 100

processos), R\$ 80,00 (mês por processo de 101º a 299º processos), R\$ 70,00 (mês por

processo de 300º a 399º processos), R\$ 60,00 (mês por processo acima de 400º

processos). AGE 21.01.2010: ITEM 8, a Presidente da mesa informou que foram

contratados os seguintes escritórios de advocacia, para defender o Condomínio: (...)

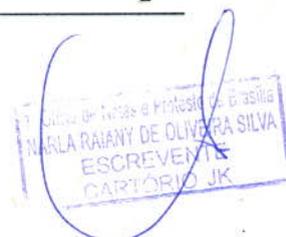
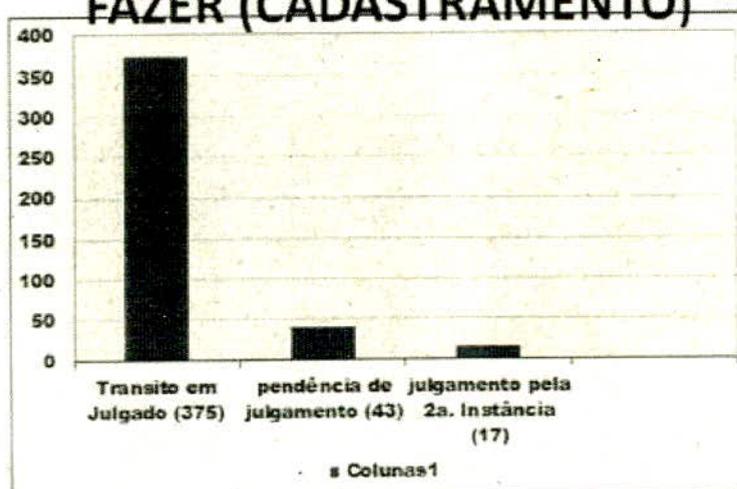
Fernandes e Melo para tratar dos demais processos envolvendo o Condomínio, no

valor de R\$3.400,00 e R\$100,00 por processo até o seu trânsito em julgado."

Apresentação Dr. Liliane Thomaz:

1090 processos no total, desses foram dado conhecimento dos números mais relevantes.

436 AÇÕES DE OBRIGAÇÃO DE FAZER (CADASTRAMENTO)





Condomínio Estância Quintas da Alvorada

OBRIGAÇÕES DE FAZER TRANSITADA EM JULGADO: CONDENAÇÃO DO CONDOMÍNIO

(cadastramento)

2013.08.1.004593-6: Cadastrar e Entregar o certificado (feito) (não reconhece posse em favor do Autor)

2011.08.1.004774-4: Cadastrar em duplicidade (feito) (não reconhece posse em favor do Autor)

2011.08.1.005603-5: Cadastrar em duplicidade (feito) (não reconhece posse em favor do Autor) (arquivado)

2011.08.1.005270-7: Cadastrar em duplicidade (feito) (não reconhece posse em favor do Autor) (arquivado)

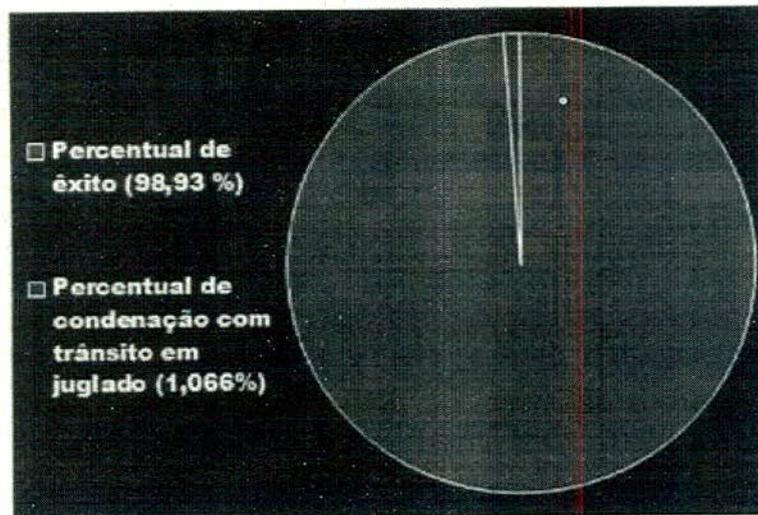


Imagem 10



Condomínio Estância Quintas da Alvorada

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO

O Condomínio Quintas da Alvorada registrou no INPI o nome "Quintas da Alvorada" no ano de 2010.

Em razão disso, no ano de 2015 distribuiu Ação de Obrigação de Não Fazer, autos do processo n: 2015.08.1.000949-9 com o intuito de que o Condomínio ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA fosse condenado a importância de R\$ 50.000,00 e ainda fosse compelido a se abster de usar o nome "Quintas da Alvorada"

Os pedidos foram providos parcialmente para condenar o Estância Quintas da Alvorada a deixar de usar o nome "Quintas da Alvorada".

92 AÇÕES DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE

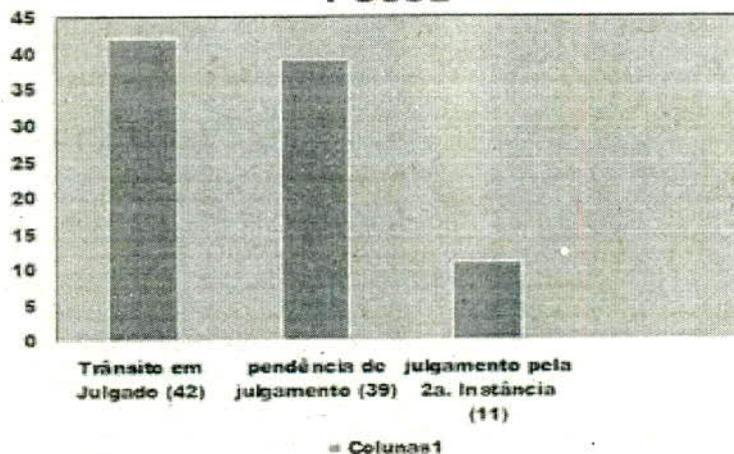


Imagem 11

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE BRASÍLIA

(61) 3799-1515 • cartoriojk@cartoriojk.com.br

CRS Quadra 505 - Bloco C - LOTES 1, 2 e 3 - Brasília - DF - CEP 70350-530

www.cartoriojk.com.br | Tabelaio: MC ARTHUR DI ANDRADE CAMARGO





Condomínio Estância Quintas da Alvorada

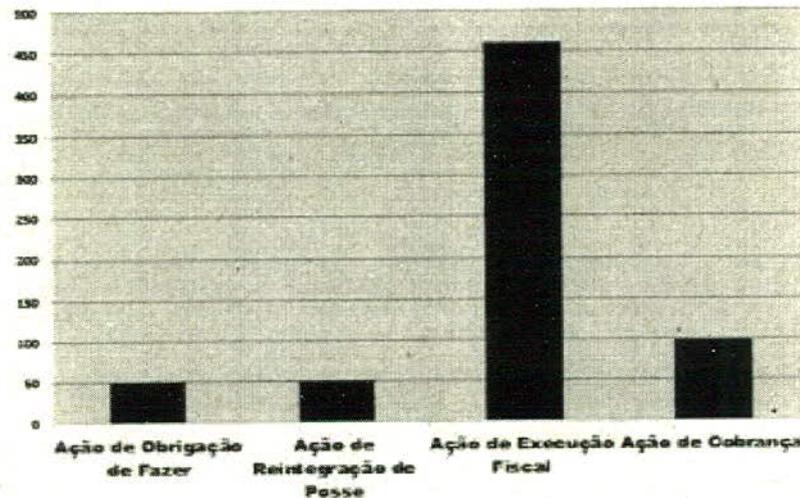
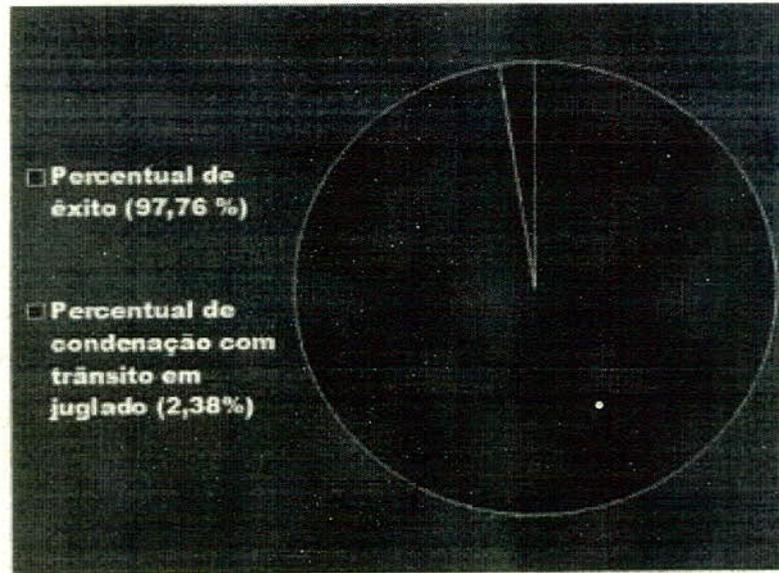


Imagem 12





Condomínio Estância Quintas da Alvorada

**AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE TRANSITADA EM
JULGADO: COM CONDENÇÃO DO CONDOMÍNIO**

2008.01.1.010997-3 – 5ª Vara Cível

**Causa de pedir: a administração
daquela gestão impedia os autores
adentrarem ao condomínio.**

**Data do deferimento da decisão
liminar: 04.11.2008**

**Data do protocolo da Contestação:
07.03.2008**

**Data do deferimento do declínio da
competência para a Vara do Paranoá:
03.05.2010**

Data da sentença: 12.01.2011

Trânsito em Julgado: 10/02/2012

Imagem 13





**Condomínio Estância Quintas da Alvorada
(2010.08.1.002533-1) - Condenou o
Condomínio a manter na posse os 05
autores.**

Não foi possível reintegrar porque haviam condôminos na posse, razão pela qual converteu o feito em perdas e danos. O Magistrado deferiu a prova pericial para avaliar o valor da condenação.

Conclusão da Perícia:

- MÉDIA ARITMÉTICA
 - Cálculo da Média Aritmética do valor do m²
 - Média Aritmética = Soma do valor do m² das 15 am / 15 amostras
 - MA = R\$ 4.156,38 / 15 am
 - MA = R\$ 277,09 m²
 - Media Final = Media Aritmética
 - - 20% R\$ 221,67 / + 20% R\$ 332,51
- Resultado médio: R\$ 166.254,00 por autor
Publicada a decisão que homologa a Perícia: 20/04/2016
Valor da condenação atualizada para os 05 autores: R\$ 792.000,00
Determinação: 15 dias úteis para pagar a partir de 12/05/2016 - vencimento 03.06.2016

Imagem 14





Condomínio Estância Quintas da Alvorada

Ações idênticas que foram julgadas IMPROCEDENTES

2009 08 1 005918-6

2010.08.1.006914-2

2009 08 1 005920-9

Razões para o resultado distinto: PERÍCIA

- No item 03 não foi retratada a proposta na forma que foi colocada em votação pelo senhor presidente, qual seja, que estavam todos deliberando sobre a autorização para pagamento da condenação judicial, nos autos do processo n: 2010.08.1.002533-7, com os recursos de taxas extra aprovada para a construção da portaria, na AGE do dia 03/2012. Diante disso requer faça constar da ATA exatamente o que foi aprovado pela AGE, sem omitir a autorização concedida pela maioria dos presentes para pagamento daquela ordem com a fonte certa e determinada, conforme alhures mencionado.
- Foi dado destaque de condôminos que não votaram por constar inadimplência, fato que vai contra a Convenção, e que o Edital deu destaque, conforme segue: ". Os condôminos com direito **A VOZ E VOTO** devem estar em dia com as taxas condominiais, nos termos da Convenção. Brasília, 13 de maio de 2016. Josandra Cristina Moreira de Castro - Síndica em exercício. (doc. em anexo dando destaque porque isso não pode ser dado destaque. E aos 33'50 s foi explicado pelo condômino Raul (02.05.11) que alertou sobre os comprovantes trazidos na hora da assinatura e que poderiam ser falsificados e adm não pode receber e admitir a inadimplência, nesse momento. Que todos tiveram prazo de 15 dias para verificar a sua situação financeira junto a adm. Que essa postura fere o Art. 53 – parágrafo 2º - "Ao tomar conhecimento da convocação de uma Assembleia Geral o condômino que estiver dúvida sobre a sua situação de inadimplência ou inadimplência deverá procurar, com antecedência, a Administração do condomínio para resolver a pendência." Portanto requer sejam reproduzidas as manifestações do Raul e da Jô, bem como os termos do art. 53 da Convenção.
- Quanto as procurações, o Sr. Presidente, aos 31'54s solicitou a Síndica em exercício que orientasse a recepção para disponibilizar as procurações para que O Presidente e o Secretário pudessem **DAR VALIDADE AS MESMAS**, fato omitido da ATA. A adm, quando da conferência das procurações, identificou que a condômina **ANDREA VELOSO (04.06.14)**

8

Imagem 15





Condomínio Estância Quintas da Alvorada

REPRESENTOU 04 CONDÔMINOS POR PROCURAÇÃO, infringindo a Convenção em seu Art. 55 – parágrafo 2º * Um mesmo procurador não poderá representar, a qualquer título, mais de 03 condôminos. *; e que deverá ser registrado na Ata. Oportuno constar ainda que tal fato se deu porque a condômina pegou duas filias. A fila da quadra 05 utilizando 03 procurações e a fila da quadra 02 utilizando outra procuração, contudo, desta vez omitindo ao atendente (diverso daquele da quadra 05) que já havia utilizado 03 procurações.


Leda Maria Marques Cavalcante
Sindica



PREENCHER COM LETRA DE FORMA		AR	
DESTINATÁRIO DO OBJETO / DESTINATAIRE			
NOME OU RAZÃO SOCIAL DO DESTINATÁRIO DO OBJETO / NOM OU RAISON SOCIALE DU DESTINATAIRE			
Lucimar Maciel Belo			
ENDEREÇO / ADRESSE			
Oad. 02 Conj. 20 casa 12			
CEP / CODE POSTAL	CIDADE / LOCALITE	PAÍS / PAYS	
DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO (OBJETO A VERIFICAR) / DÉCLARATION		NATUREZA DO ENVIO / NATURE DE L'ENVOI	
		<input type="checkbox"/> PRIORITÁRIA / PRIORITAIRE <input type="checkbox"/> EMS <input type="checkbox"/> SEGURO / VALEUR DÉCLARÉ	
ASSINATURA DO RECEBEDOR / SIGNATURE DU RECEPTEUR		DATA DE RECEBIMENTO / DATE DE LIVRAISON	GARIMPO DE ENTREGA / UNIDADE DE DESTINO / BUREAU DE DESTINATION
Joaquim Belo		06/06/2016	
NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR / NOM LISIBLE DU RECEPTEUR			
Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO RECEBEDOR / ORGAO EXPEDIDOR		RUBRICA E MAT. DO EMPREGADO / SIGNATURE DE L'AGENT	
ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO NO VERSO / ADRESSE DE RETOUR DANS LE VERSO			
75240205-0		114 x 166 mm	

	AVISO DE RECEBIMENTO	AR									
	AVIS CN07										
(LOCAL DE BARRA QUADRA DE RECEBIMENTO DO OBJETO)											
DATA DE POSTAGEM / DATE DE DÉPÔT	TENTATIVAS DE ENTREGA / TENTATIVES DE LIVRAISON*										
_____ / _____ / _____	<table border="1"> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>										
UNIDADE DE POSTAGEM / BUREAU DE DÉPÔT											
	: h : h : h										
PREENCHER COM LETRA DE FORMA											
NOME OU RAZÃO SOCIAL DO REMETENTE / NOM OU RAISON SOCIALE DE L'EXPÉDITEUR											
COND. ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA											
ROD. DF 001, KM 21,5, SH. 5, LAGO SUL											
71680-389 BRASÍLIA-DF											
CIDADE / LOCALITE	UF										
	BRASIL										
<table border="1"> <tr> <td> </td> </tr> </table>											

Imagem 17



PREENCHER COM LETRA DE FORMA

AR

DESTINATÁRIO DO OBJETO / DESTINATAIRE

FRANCISCO JOSÉ PAULOS CABRAL
 QUADRA 04 CONJUNTO 02 CASA 42
 71680389 BRASÍLIA DF

ASSINATURA DO RECEBEDOR / SIGNATURE DU RÉCEPTEUR: *Fernando C. Cabral*
 DATA DE RECEBIMENTO / DATE DE LIVRAISON: 6/6/16
 CARIMBO DE ENTREGA / UNIDADE DE DESTINO / BUREAU DE DESTINATION

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO RECEBEDOR / ÓRGÃO EXPEDIDOR

MÚBRICA E MAT. DO EMPREGADO / SIGNATURE DE L'AGENT

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO NO VERSO / ADRESSE DE RETOUR DANS LE VERSO

AVISO DE RECEBIMENTO **AR**
AVIS CN07

COBRAS BRASIL

DATA DE POSTAGEM / DATE DE DÉPÔT

UNIDADE DE POSTAGEM / BUREAU DE DÉPÔT

TENTATIVAS DE ENTREGA / TENTATIVES DE LIVRAISON

PREENCHER COM LETRA DE FORMA

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO REMETENTE / NOM OU RAISON SOCIALE DE L'ÉMETTEUR

COND. ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA
 ROD. DF 001, KM 21,5, SHLS, LAGO SUL
 71680-389 BRASÍLIA-DF

CIDADE / LOCALITE: UF: BRASIL

ENDERECO PARA DEVOLUÇÃO / RETOUR

Imagem 18



III) QUE, conforme o item "5" da Notificação Extrajudicial acima digitalizada (Imagem 15), consta que a Sr. ANDREA VELOSO representou 04 (quatro) condôminos por procuração, infringindo o artigo 55 parágrafo 2º da Convenção do condomínio. De modo a atestar melhor o que está expresso no mencionado item 5, a solicitante me apresentou as procurações em questão, que digitalizei e imprimo na presente Ata Notarial. "Imagens 19 a 25"
PROCURAÇÃO

Eu, DANNILO ALVARADO LORICAN DA SILVA, RG 2600409-DF,
CPF 025676741-50, proprietário da unidade 12,
Quadra 05, Conjunto 03, Brasília-DF, nomeio e
constituo meu bastante procurador,
ANDREA VELOSO DE CASTRO FERREIRA CASAL, RG 424097 COMAEL,
CPF 880867637-49, brasileiro(a), a quem confiro
amplos poderes para o fim específico de,
representar-me nas Assembléias do Condomínio
Estância quintas da Alvorada, podendo para tanto,
assinar livros próprios, atas e demais papéis e
documentos, votar, ser votado, aprovar ou não
contas, orçamentos, deliberações, apresentar
documentos, prestar declarações, solicitar
informações, esclarecer dúvidas, pedir
esclarecimentos, enfim, praticar todos os demais
atos indispensáveis ao cabal e fiel cumprimento do
presente mandato, a bem e na defesa dos direitos e
interesses da mandante.

Brasília, 25 de maio de 2016.


Assinatura do Proprietário

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
910098

Imagem 19



Imagem 20
PROCURAÇÃO

Eu, LEONARDO ALCANTARA LORICAN DA SILVA, RG 2318408 - DF, CPF 743.576.621-68, proprietário da unidade 03, Quadra 05, Conjunto 05, Brasília-DF, nomeio e constituo meu bastante procurador, ANDREA VELLOSO DE CASTRO FERREIRA CASAL, RG 424097 Comarc., CPF 880867637-49, brasileiro(a), a quem confiro amplos poderes para o fim específico de, representar-me nas Assembléias do Condomínio Estância quintas da Alvorada, podendo para tanto, assinar livros próprios, atas e demais papéis e documentos, votar, ser votado, aprovar ou não contas, orçamentos, deliberações, apresentar documentos, prestar declarações, solicitar informações, esclarecer dúvidas, pedir esclarecimentos, enfim, praticar todos os demais atos indispensáveis ao cabal e fiel cumprimento do presente mandato, a bem e na defesa dos direitos e interesses da mandante.

Brasília, 25 de maio de 2016.


Assinatura do Proprietário



Imagem 21





Imagem 22

PROCURAÇÃO

Eu, NILSON RODRIGUES OLIVEIRA, RG 32.682-786-9, SSP-SP
 CPF 256.042.268-0, proprietário da unidade 27,
 Quadra 02, Conjunto 18, Brasília-DF, nomeio e
 constituo meu bastante procurador,
AURÉA VELOZ DE CASTRO FERREIRA CERDA, RG 421097 (COMAR)
 CPF 880867637-49, brasileiro(a), a quem confiro
 amplos poderes para o fim específico de,
 representar-me nas Assembléias do Condomínio
 Estância quintas da Alvorada, podendo para tanto,
 assinar livros próprios, atas e demais papéis e
 documentos, votar, ser votado, aprovar ou não
 contas, orçamentos, deliberações, apresentar
 documentos, prestar declarações, solicitar
 informações, esclarecer dúvidas, pedir
 esclarecimentos, enfim, praticar todos os demais
 atos indispensáveis ao cabal e fiel cumprimento do
 presente mandato, a bem e na defesa dos direitos e
 interesses da mandante.



Brasília, 24 de maio de 2016

Nilson Rodrigues Oliveira
 Assinatura do Proprietário



Imagem 23



PROCURAÇÃO

Eu Sergio Augusto Loricau da Silva, RG 577.128. DF, CPF 214.509.987-34, proprietário da unidade 20, Quadra 05, Conjunto 10, Brasília-DF, nomeio e constituo meu bastante procurador, Andressa Veloso de Castro Feijoa Casaral, RG 424097 Comtel, CPF 880867637-49, brasileiro(a), a quem confiro amplos poderes para o fim específico de, representar-me nas Assembléias do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, podendo para tanto, assinar livros próprios, atas e demais papéis e documentos, votar, ser votado, aprovar ou não contas, orçamentos, deliberações, apresentar documentos, prestar declarações, solicitar informações, esclarecer dúvidas, pedir esclarecimentos, enfim, praticar todos os demais atos indispensáveis ao cabal e fiel cumprimento do presente mandato, a bem e na defesa dos direitos e interesses da mandante.



Brasília, 25 de maio de 2016.


 Assinatura do Proprietário

Imagem 24



Imagem 25

III) QUE, a pedido da solicitante extraio alguns trechos da gravação a mim apresentada por meio de CD: 01) Aos 31 minutos e 53 segundos "**Presidente - Francisco:** Bom, pessoal, quanto a questão das procurações, eu queria pedir então a Jô que orientasse o pessoal da recepção que trouxesse todas as procurações pra gente, que nos vamos verificar essas



procurações ... é a decisão que eu posso tomar como presidente da mesa (...) Só pra gente fazer a conferência de quantas procurações nos temos." ; 02) 40 minutos e 38 segundos "**Presidente - Francisco:** (...) As procurações já estão aqui na mesa. ; 03) 50 minutos e 40 segundos "**Secretária - Lucimar:** Pessoal, é ... não é três lotes, é três condôminos, então, se uma pessoa for dona de dez lotes ele pode ser procurador dos dez lotes..." ; 04) 01 hora e 14 minutos "**Dra. Liliane:** ... porque que foi chamado o item 1? (...) pra dar conhecimento aos condôminos da gravidade dessa ação. Dando conhecimento aos condôminos, cabe a vocês decidir o que fazer. A assembléia foi chamada pra isso, a decisão é de vocês. (...) porque vocês lá atrás decidiram que tinha que ser feita uma aprovação de uma taxa extra com uma finalidade X. Foi feito, foi arrecadado. Depois veio uma outra assembléia pra suspender por conta dessa decisão judicial (referente a ação de intervenção autos do processo 2015.01.1.050060-9 que tramita na vara do meio ambiente urbano e fundiário do DF) Ok. Então vocês já tiveram uma decisão lá atras por conta dessa decisão judicial." ; 05) 01 hora e 20 minutos: "**Diretor Financeiro - Cláudio:** (Relata como será realizada a devolução da taxa extra) ; 06) 01 hora e 31: "**Diretor Financeiro - Cláudio:** (explana acerca da denúncia de contrato com a empresa de pavimentação e águas pluviais) ; 07) 02 horas e 13 minutos e 18 segundos: " "**Dra. Liliane:** (...) Aquele condomínio que tem o nome muito parecido com o nosso, entrou com uma ação com obrigação de fazer (...) o Tribunal, TJDF, entendeu que em relação a multa, que em relação a indenização o condomínio realmente não precisaria pagar o que estaria prescrito, esse pedido já estaria prescrito, mas em relação a obrigação de não fazer que assistia a razão do Condomínio Quintas da Alvorada, então, o Condomínio Estância Quintas dá Alvorada foi condenado a deixar de usar o nome Quintas da Alvorada." 02 hora e 49 minutos e 20 segundos : "**Diretor Financeiro - Cláudio:** Decidiu essa assembléia hoje a devolução de uma importância que será um pouco mais de 3 milhões, eu mostrei 2950, mas com as correções nos chegaremos a um montante aí de 3200 aproximadamente, esse é o calculo que foi feito. E nos temos aqui nesta conta extra 1 milhão 260 mil que é remanescente da taxa extra criada pela assembléia de 12 de novembro de 2012, que fixou taxa extra pra portaria e acessibilidade, essa importância hoje em 1 milhão 260 esta na conta disponível, essa importância poderia ser utilizada para o pagamento dessa ação, a sugestão minha é que seja utilizada essa importância de 1 milhão 266 de taxa extra ..." Nada mais me foi solicitado. Esta Ata Notarial, dotada de fé pública, conforme o inciso III do Artigo 6º da Lei Federal 8.935/94 e o Artigo 364 do Código de Processo Civil, para os efeitos do Artigo 334 do CPC, foi feita e assinada por mim **ESCREVENTE NOTARIAL NARLA RAIANY DE OLIVEIRA SILVA**. Dou fé. E, assim, a pedido, lavrei a presente Ata Notarial para constatar **alguns fatos**, atendendo a solicitação de **JOSANDRA CRISTINA MOREIRA CASTRO** a qual depois de feita e sendo-lhe lida, achou-a em tudo conforme solicitou, aceitou e assinou, para que produza todos os efeitos admitidos em direito. A parte atribui o valor de **R\$ 10.000,00** (dez mil reais), para fins fiscais. Fica aqui arquivada a guia de custas nº **80278512**, paga no valor de **R\$ 670,70**, referente a Tabela "F" Item V, Decreto Lei 115/67 e Resolução nº 03 de 19.12.2014 – TJDF. **E, de como assim o disse(ram), do que dou fé, me pediu(ram) e lhe(s) lavrei a presente, que feita, lida em voz alta às partes, achada conforme, outorgou(ram), aceitou(ram) e assina(m).** Dou fé. **NARLA RAIANY DE OLIVEIRA SILVA**. Eu, **MARCO ANTÔNIO BARRETO DE AZEREDO BASTOS JÚNIOR**, Tabelião Substituto, a subscrevo, (aa). **JOSANDRA CRISTINA MOREIRA CASTRO**. Trasladada em seguida.
Selo: TJDFT20160011170117SXAR
Consulte o selo em www.tjdft.jus.br

EM TESTEMUNHO () DA VERDADE

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE BRASÍLIA

(61) 3799-1515 • cartoriojk@cartoriojk.com.br

CRS Quadra 505 - Bloco C - LOTES 1, 2 e 3 - Brasília - DF - CEP 70350-530

www.cartoriojk.com.br | Tabelião MC ARTHUR DI ANDRADE CAMARGO



1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE BRASÍLIA
NARLA RAIANY DE OLIVEIRA SILVA
ESCREVENTE
CARTÓRIO JK