

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

ATA DA 7ª ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA – AGO 01/2018

1º DIA – 31 DE MARÇO DE 2018

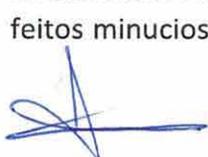
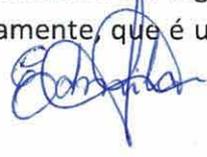
2º DIA – 07 DE ABRIL DE 2018.



Aos 31 de março de 2018, sábado, às 09h em primeira chamada e às 9h30 em segunda chamada foi iniciada a 7ª Assembleia Geral Ordinária (AGO 01/2018), realizada na sede do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Brasília – Distrito Federal, nos termos da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada (CEQA), conforme Edital de Convocação publicado pela síndica, Lila Sousa, no Correio Braziliense, no dia 01 de março de 2018, para deliberar sobre os seguintes itens de pauta: **ITEM 01:** Prestação de contas da Administração, referente ao período entre 1º de janeiro de 2017 a 31 de dezembro de 2017: Apresentação da Prestação de Contas; Apresentação do Parecer do Conselho Fiscal sobre as Contas do referido período; Votar para aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do período 01/01/2017 a 31/12/2017. **ITEM 02:** Discutir e votar o plano de trabalho anual e o orçamento para o exercício 2018; **ITEM 03:** Discutir e votar o saldo mínimo do fundo de reservas para o exercício 2018; **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 exercício 2018; **ITEM 06:** Discutir e votar sobre Correção, Multas e Juros incidentes sobre as taxas ordinárias e extraordinárias a partir de 15/04/2014 que não foram emitidas da unidade [REDACTED].

Iniciados os trabalhos sob a direção da síndica, procedeu-se à eleição do Presidente e do Secretário da AGO 01/2017. Apresentaram-se como candidatos a Presidente e Secretário da Assembleia os Srs. FELIPE ALVES CARVALHO, RG nº [REDACTED], representante da unidade [REDACTED] e ALEXANDRE SOUZA NUNES, [REDACTED], representante da unidade [REDACTED]. Não havendo manifestação de outros condôminos, os candidatos foram aceitos pelos presentes e, então, a Síndica passou a condução para o Presidente. Dando prosseguimento, o Sr. Presidente agradeceu a confiança dos presentes e na sequência realizou a leitura do Edital de Convocação da Assembleia. Após a leitura passou a palavra para a síndica que propôs que, devido à Assembleia ter ocorrido em data próxima ao feriado, que ficasse aberta até o sábado seguinte, dia 7 de abril de 2018, dando a oportunidade de participação de um número maior de condôminos. Foi aprovado pelos presentes, sem nenhum voto contrário, que as etapas previstas no edital seriam todas cumpridas, inclusive com votação e apuração de todos os itens citados na Assembleia nos dois sábados, com apuração parcial no primeiro sábado, dia 31 de março de 2018, apuração parcial no seguinte sábado, dia 7 de abril de 2018 e ao final desse segundo dia, apresentação do resultado geral, composto da soma dos resultados da votação dos dois dias de Assembleia. Em seguida, o Presidente da Mesa passou a palavra para a Diretora Financeira, Lucimar Maciel Belo, que iniciou a apresentação da Prestação de Contas. A cada assunto abordado foi concedida a oportunidade de perguntas e manifestações diversas dos condôminos presentes. Sobre a apresentação do item Receita: uma condômina, que não se identificou, perguntou se existe prazo para encerrar as contas do Bradesco e se isso gera custo para o condomínio. Foi respondido que não se consegue prever uma data, pois depende dos recebimentos dos boletos gerados nessas

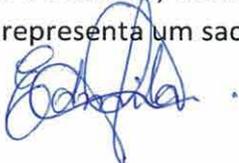
contas. No entanto, o prazo é de, no mínimo, 2 anos, e que tem custos de recebimento dos boletos e de manutenção das contas. O Sr. José Marcelo (██████████) perguntou se esses acordos estão abrindo mão de multas e juros e se no parcelamento em 24 vezes está sendo cobrado juros. A Diretora Financeira respondeu que o referido assunto (acordo) será tratado mais à frente e que essa pergunta será respondida. Sobre o assunto Desembolsos (Despesas), Disponibilidade Financeira e Fundo de Reserva: O Sr. Condômino da unidade ██████████, questionou em que modalidade de investimento as aplicações são feitas. A Sra. Lucimar respondeu que os valores do Fundo de Reserva estão todo aplicados em CDB. Em seguida o Sr. Carlos Getúlio Morale, da unidade ██████████ questionou se existia algum trabalho de auditoria de externa nas contas do condomínio e se haveria algum representante dessa empresa que pudesse falar sobre isso. A Sra. Lucimar respondeu que sim e que esse tópico seria abordado mais na frente, quando o representante da empresa chegasse, momento em que ela interromperia sua apresentação para que ele fizesse uso da palavra. O Sr. Marcelo, da unidade ██████████, perguntou se o Fundo de Reserva estava completo e se não havia valor atualmente destinado ao fundo. Em resposta, a Sra. Lucimar disse que o fundo estava pleno e que os valores estão aplicados. Fez uso da palavra o Sr. Roberto Heber, da unidade ██████████ perguntou o que impede o condomínio de aplicar em modalidades como Tesouro ou SELIC, que tem rendimento melhor que o da inflação, já que o CDB perde pra inflação. A Sra. Lucimar respondeu que não há nada na Convenção que impeça outro tipo de investimento e que foi anotada a sugestão. O Sr. Alexandre, da unidade ██████████, Secretário da Mesa, solicitou a palavra opinando sobre a necessidade de se observar a questão do risco de determinadas aplicações. Ainda com a palavra, o Sr. Alexandre disse que observou que o valor gasto com assessoria jurídica de 27 mil, totaliza anualmente 324 mil e que o valor apresentado na tabela estava superior a 400 mil. A Sra. Lucimar explicou que o valor a mais representou uma herança da Administração anterior, onde um contrato já estava assinado e que até julho de 2017 o valor da assessoria jurídica foi de 38 mil/mês e a partir de agosto reduziu para 27 mil, que totalizou 411 mil de gasto com jurídico no exercício. Não havendo mais perguntas sobre os tópicos abordados, passou-se a tratar o tema inadimplência. Respondendo à pergunta feita anteriormente pelo condômino José Marcelo, da unidade ██████████, se esses acordos estão abrindo mão de multas e juros e se no parcelamento em 24 vezes está sendo cobrado juros, a Diretora Financeira esclareceu que o débito antigo (prescrito) fica no sistema e é dado baixa quando o condômino vem negociar as dívidas não prescritas e que a prescrição é atualizada com as multas e juros pelo sistema. Na gestão anterior, a dívida parava de atualizar na data do acordo, ficando congelada e se parcelava em até 24 vezes. Ela afirmou que, atendendo à demanda, foi alterada a forma do parcelamento, passando de 24 para 36 vezes e foi instituída a correção de 1% ao mês. Logo, a dívida não fica mais congelada. Neste momento, a apresentação foi interrompida para que o representante da empresa de auditoria, Sr. Cícero, pudesse prestar suas informações conforme estabelecido anteriormente. Mas antes de passar a palavra para o Sr. Cícero, a Sra. Lucimar informou que a contratação de uma auditoria contábil havia sido solicitada pelo Sr. Rafael Portinho, representante do Conselho Fiscal. Houve ainda uma pergunta sobre a forma de contratação da auditoria, para a qual foi respondido que utilizou-se da modalidade carta-convite e a empresa escolhida foi mediante a avaliação de técnica e preço. Essa contratação obedeceu fielmente a Convenção. A empresa contratada foi a Ápice Contábil, a qual apresentou todos os documentos solicitados. Em seguida, Sr. Cícero, fez uso da palavra expondo que os trabalhos foram feitos minuciosamente, que é um trabalho preventivo, completo e não por amostragem, e que os

1º Ofício de Registro
Nº de Protocolo e Registro
936267
RTD

Fente  

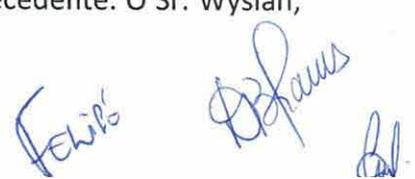
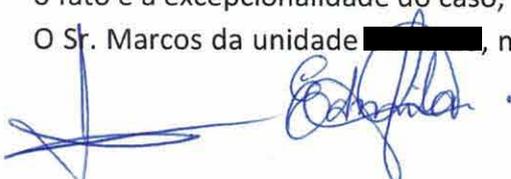
ajustes sugeridos giraram em torno da questão de forma de lançamento. Não houve identificação de nenhum tipo de irregularidade. Ressaltou que a Administração do Condomínio vem fazendo um excelente trabalho, de forma profissional, e as demonstrações contábeis refletem a situação financeira do condomínio. Ele informou, ainda, que a auditoria emitiu um parecer sem ressalvas aprovando as contas. Citou também que o movimento do condomínio é muito grande, podendo até ser maior que o de alguns municípios, merecendo assim, bastante atenção. Desta forma, ele concluiu dizendo que as ações adotadas por essa Administração oferecem segurança aos condôminos, encerrando, assim, a sua participação. A Sra. Lucimar agradeceu e retomou a explicação da forma de tratamento dado à inadimplência e à prescrição das dívidas. Na sequência, falou do lançamento do patrimônio/inventário do condomínio. Passou-se então para o questionamento do condômino Carlos Getúlio Morale, da unidade [REDACTED] que questionou sobre a área comercial do condomínio, frente a regularização. Embora não fosse tema da Assembleia, a Sra. Lila, respondeu à pergunta, informando que todas as unidades pertencentes à associação de moradores (terrenos onde se localizam a sede da Administração, as caixas d'água, hortas e etc) foram cadastradas junto à Terracap e, quando for publicado o edital, o condomínio terá preferência na compra dessas unidades. A Sra. Lucimar informou que nenhum lote do condomínio está registrado na contabilidade até 31/12/2017. A Sra. Lucimar passou então a tratar da mudança de regime contábil e das dívidas do condomínio, sobre as ações com previsão de pagamento próximo e as ações de execução fiscal de IPTU. Em seguida, a Sra. Lila fez uma intervenção para reforçar a importância do tema ajuste de IPTU de unidades de condôminos, e que estavam em nome do condomínio. Ela afirmou que essa dívida gira em torno de 12 milhões de reais, esclareceu que o condomínio está na dívida ativa, sendo que a responsabilidade sobre essa dívida é do proprietário da unidade, ou seja, o valor está atrelado à matrícula do imóvel. Informou que a Secretaria de Finanças do DF está individualizando a cobrança desses débitos. Dessa forma, 586 ações de cobrança de IPTU contra o condomínio serão individualizadas e repassadas para os seus responsáveis. O próximo assunto tratado foi a devolução de taxa extra e pró-labore da diretoria. Após esta explanação o Presidente da Mesa solicitou que fosse votada a prorrogação do horário da Assembleia para 12h, o que foi aprovado por maioria e apenas 1 voto contrário. Passou-se a tratar da execução do orçamento de 2017 e da proposta de orçamento para 2018. A partir daí, houve a explicação detalhada dos valores das taxas de condomínio propostas para votação pelos condôminos com os prós e contras de cada uma. O Sr. Flávio, condômino da unidade [REDACTED] perguntou sobre o quanto se está recuperando de taxas atrasadas. A Sra. Lucimar respondeu que no ano de 2017 foram recuperados em média 133 mil por mês. Porém, como a recuperação foi boa, o índice de inadimplência reduziu e cada vez fica menor, e a capacidade de recuperação também diminui. Após a resposta, o condômino tomou a palavra novamente para manifestar sua satisfação com a gestão do condomínio. Em seguida, um condômino, que não se identificou, indagou porque não se considera o superávit de 750 mil para abater na despesa. Respondeu a Sra. Lucimar que o superávit está reservado para o pagamento de despesas iminentes, resultantes de processos judiciais antigos, de reintegração de posse e que, pelo pouco tempo dado pela justiça para o pagamento da dívida, não seria possível chamar uma Assembleia para definir outra forma de realizar esse pagamento. O representante da unidade [REDACTED] manifestou-se no sentido de que a taxa de condomínio é razoável, desde que haja edificação no lote e a pessoa resida. Para quem só tem o lote a taxa representa um sacrifício. A Sra. Lucimar respondeu que é impossível segregar esses dois



tipos de condôminos. A Sra. Lila interferiu e lembrou que fazemos parte de um todo, que a luta é igual para todos e por diversas razões as pessoas tomaram a decisão de construir ou não, mas que o condomínio é um só que é importante olhar o todo. Depois de toda a marginalização que esse condomínio já viveu, mais do que nunca é preciso haver união, pois os avanços já garantem uma situação jurídica mais promissora. Tomou a palavra o Sr. Jose Lauri, [REDACTED], que elogiou toda a apresentação e se posicionou a favor da taxa ordinária no valor de 340 reais. A resposta da Diretora Financeira foi a de que esse valor é possível, mas que gera maior dependência da recuperação de taxas de inadimplência para o pagamento das despesas ordinárias e, caso a recuperação não seja no valor esperado, a Administração poderá ser forçada a fazer cortes o que pode acarretar uma diminuição na qualidade do serviço prestado. A Sra. Laucir, [REDACTED] perguntou sobre as despesas com água e luz, se há previsão de individualizar esses serviços, como forma de desonerar a taxa com consumos individuais. Respondeu a Sra. Lucimar que a individualização está prevista no acordo de regularização e vai depender da CEB assumir a rede e individualizar. Fazendo uso da palavra, o Sr. Tiago da unidade [REDACTED] perguntou se a diretoria acha que essa inadimplência de 20% tende a cair. A Sra. Lucimar respondeu que não há como prever, mas a cobrança vai permanecer sendo prioridade. Em seguida o Sr. Helder, da unidade [REDACTED], tomou a palavra e lembrou que não há aumento na taxa de condomínio há 4 anos e que os serviços oferecidos pelo condomínio são muitos. A Sra. Lila fez uso da palavra para dizer que a taxa de condomínio do Estância é a menor da região, mesmo que se gaste muito mais pela falta da infraestrutura de calçamento. O Sr. Aparecido, da unidade [REDACTED], disse que o aumento não deveria ser superior à taxa da inflação mesmo o condomínio tendo sido penalizado e tendo que pagar dívidas da gestão anterior. Disse ainda que depois que tivermos infraestrutura poderá ser cobrada uma taxa maior. A Diretora Financeira lembrou que já em 2016 a Administração anterior propunha uma taxa ordinária de 340 reais, e que a falta de infraestrutura aumenta os gastos, pois sempre é necessário alugar maquinário para o tratamento das ruas, danificadas pelas chuvas. Dessa forma, é mais fácil baixar a taxa quando o condomínio tiver infraestrutura. Alguns condôminos se manifestaram contra má utilização de recursos em gestões anteriores e a Sra. Lila lembrou que existe uma ação de prestação de contas contra a referida gestão. Lembrou que essa antiga gestão prestou contas e que quem não participou da Assembleia à época, abriu mão dos seus direitos de se manifestar e votar. Ela afirmou que não adianta olhar para trás e sim nesta Assembleia em que está sendo apresentada a utilização dos recursos em 2017, cada centavo. Ela lembrou que a atual Administração vai trabalhar com o que tem neste momento e olhar para frente. Ela também lembrou que a Administração está à disposição para atender quem quiser conversar. O Sr. Roberto Heber, da unidade [REDACTED] registrou que só de voluntariado, de serviços prestados gratuitamente, se o condomínio fosse pagar, a taxa teria que ser muito maior. Além disso, chegamos a ter inflação de mais de 10% e a taxa não mudou. A inflação está em 4% agora. Não representa a realidade do período todo que estamos sem aumento. Manifestou ainda o seu receio quanto a aprovação da taxa ordinária mais baixa, acreditando que a mesma pode não fazer frente a todas as necessidades do condomínio. A Sra. Lucimar, novamente explicou que o serviço prestado será proporcional ao recurso em caixa, o que pode representar perda de qualidade ou corte nos serviços prestados. O Sr. Alexandre, Secretário da Mesa, reforçou a questão da precarização dos serviços ou de possíveis demissões caso do dinheiro acabe. Em seguida, o Sr. Rafael, da unidade [REDACTED] apresentou-se como membro e Presidente do Conselho Fiscal, e se manifestou a favor, sem ressalva, da aprovação das contas e a favor da taxa de valor



mais elevado, para garantir a execução de todos os serviços previstos e necessários. Mencionou que o Conselho Fiscal teve uma interação muito grande com a Administração e que foi sempre prontamente atendido. Destacou a grande importância da auditoria contábil. Também destacou que o Conselho Fiscal participou da revisão dos contratos e da definição de regras para novos contratos e renovações. Reiterou a preocupação com a aprovação das duas taxas menores e com isso, com a possibilidade de queda na qualidade dos serviços. Encerradas as falas, o Presidente da Mesa, Sr. Felipe, deu início às votações. Sugeriu que os itens 1, 2 e 3 fossem votados ao mesmo tempo, sem prejuízo das escolhas das urnas de 'sim' e 'não' para cada um. O público presente concordou. Foram cadastrados 196 condôminos habilitados para votação. O resultado dessa votação foi a seguinte: para o **ITEM 01**: 174 votos 'sim' e 0 votos 'não'; **ITEM 02**: 173 votos 'sim' e 0 votos 'não'; **ITEM 03**: 173 votos 'sim' e 0 votos 'não'. O Presidente propôs nova prorrogação da Assembleia até as 13h. Apenas 1 condômino votou contra e os demais pela aprovação da prorrogação. O resultado do **ITEM 04**: 65 votos para a taxa ordinária de R\$ 340,00; 107 votos para a taxa ordinária no valor de R\$ 370,00 e 7 votos para a taxa ordinária no valor de R\$ 445,00; **ITEM 05**: 164 votos 'sim' e 0 votos 'não'. O Presidente reforçou que essa é uma apuração parcial e que a finalização dos resultados acontecerá no próximo sábado, dia 07 de abril de 2018. Em seguida veio a explicação por parte da síndica atual, da Diretora Financeira e do Presidente da Mesa da proposição do **ITEM 06**, para o qual o condômino interessado submeteu ao Conselho Consultivo que não se julgou competente para decidir sobre o assunto e sugeriu o encaminhamento para a Assembleia. Trata-se de solicitação do condômino Luiz Paulo, da unidade [REDACTED], de ressarcimento do valor de juros e multas incluídos no pagamento de sua dívida de condomínio quitada em 24/08/2017. O fato gerador de tal solicitação foi não ter a síndica Leda Cavalcante emitido ou autorizado a emissão dos boletos de condomínio da referida unidade, desde 2014, da qual o Sr. Luiz Paulo é proprietário, por discordar de uma decisão judicial que beneficiava o Sr. Luiz Paulo em relação à sua propriedade. O referido condômino pede que sejam devolvidos a ele os juros e multas cobrados e que a Administração cobre esse mesmo valor da síndica que deu origem ao fato. Cabe mencionar que o condômino fez o depósito em juízo e que mediante o compromisso da Sra. Leda de emitir os boletos, o juiz solicitou que fosse resgatado o depósito judicial. Porém os boletos continuaram a não ter sua emissão realizada. Após a explanação, o Sr. Rafael, da unidade [REDACTED], Presidente do Conselho Fiscal, manifestou-se contrário à aprovação desse item, sugerindo que o interessado buscasse seu ressarcimento junto ao judiciário, afirmando ainda se tratar essa posição unânime dentro do Conselho Fiscal. Em seguida, o Sr. Flávio da unidade [REDACTED], manifestou-se favorável, já que Sr. Luiz Paulo foi prejudicado pela antiga síndica. O Sr. Paulo Cesar, da unidade [REDACTED], também trouxe sua visão sobre o ocorrido dizendo que também foi prejudicado pela antiga síndica, Sra. Leda Cavalcante, mas que não concorda que seja devolvido o valor, que cada um tem que buscar resposta na justiça, pois os condôminos não têm que pagar por isso já que outros também teriam esse direito. Sr. Carlos, da unidade [REDACTED] também se manifestou dizendo que não concorda por achar que pode gerar um precedente. Ele também sugere que se busque solucionar por vias judiciais. Mais dois condôminos que não se identificaram se posicionaram a favor da solicitação do Sr. Luiz Paulo, por acharem que o condomínio tem mais condições de buscar esse ressarcimento na justiça. A Sra. Cíntia da unidade [REDACTED], disse entender o fato e a excepcionalidade do caso, mas não considera conveniente abrir esse tipo de precedente. O Sr. Marcos da unidade [REDACTED], manifestou-se contra para não abrir precedente. O Sr. Wyslan,



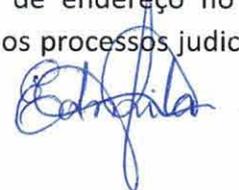
da unidade [REDACTED], sugeriu que o condômino entre com ação e que o condomínio configure como terceiro. Passou-se em seguida à votação do **ITEM 06** e o resultado parcial foi: 15 votos 'sim' e 161 votos 'não'. Dessa forma, foi encerrada a votação e o Presidente lembrou que a Assembleia continua aberta e que os resultados são parciais. Às 12h50 foi encerrado o primeiro dia da Assembleia.

PRORROGAÇÃO DA ASSEMBLEIA EM 07 DE ABRIL DE 2018.

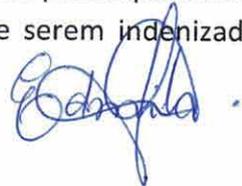
Aos 07 de abril de 2018, sábado, 09h em primeira chamada e às 9h30 em segunda chamada e, conforme deliberado no dia 31 de março de 2018, foi dada continuidade à 7ª Assembleia Geral Ordinária (AGO 01/2018). A síndica, Lila Sousa, passou a condução da Assembleia ao Presidente da Mesa, Sr. FELIPE ALVES CARVALHO, [REDACTED] representante da unidade [REDACTED] e ao Secretário Sr. ALEXANDRE SOUZA NUNES, [REDACTED] representante da unidade [REDACTED]. O Presidente passou à leitura dos itens do edital a serem deliberados. **ITEM 01:** Prestação de contas da Administração, referente ao período entre 1º de janeiro de 2017 a 31 de dezembro de 2017: Apresentação da Prestação de Contas; Apresentação do Parecer do Conselho Fiscal sobre as Contas do referido período; votar para aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do período 01/01/2017 a 31/12/2017. **ITEM 02:** Discutir e votar o plano de trabalho anual e o orçamento para o exercício 2018; **ITEM 03:** Discutir e votar o saldo mínimo do fundo de reservas para o exercício 2018; **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 exercício 2018; **ITEM 06:** Discutir e votar sobre Correção, Multas e Juros incidente sobre as taxas ordinárias e extraordinárias a partir de 15/04/2014 que não foram emitidas da unidade 05.08.14. Após a leitura do edital, o Secretário passou a informar os resultados parciais da votação realizada no sábado anterior, sendo 174 votos sim para o **ITEM 01**, nenhum voto contrário; 173 votos sim para o **ITEM 02**, nenhum voto contrário; 173 votos sim para o **ITEM 03**, com nenhum voto contrário; para o **ITEM 04** foram 65 votos para a taxa de R\$ 340,00, 107 votos para a taxa de R\$ 370,00 e 07 votos para a taxa de R\$ 445,00 (valores sem o desconto de pontualidade). O total de presentes neste dia foi de 196 condôminos aptos a votar. Na sequência, o Presidente da Mesa passou a palavra à Diretora Financeira, Lucimar Maciel Belo, que iniciou a apresentação da prestação de contas. A cada assunto abordado foi concedida a oportunidade de perguntas e manifestações dos condôminos presentes. Sobre a Receita: o Sr. Fúlvio, condômino da unidade 02.09.16, perguntou sobre as cobranças judiciais em condomínios irregulares, se isso teve algum reflexo no nosso caso. A Diretora Financeira informou que se trata de uma distorção de decisão judicial de condomínio de situação diversa da nossa que não estava formalmente constituído, que não tinha estatuto e etc. Essa decisão não teve impacto nas ações de cobrança do nosso condomínio. Não tendo mais dúvidas sobre as Receitas, passou-se a falar sobre os Desembolsos (Despesas). Foi explicado, de forma minuciosa, a composição dos desembolsos feitos em 2017. A condômina Jackeline, da unidade [REDACTED], manifestou-se sobre a possibilidade de colocar manilhas para a contenção das águas e gastar menos com a manutenção das ruas. Foi informado que não é possível fazer tal intervenção sem o licenciamento ambiental e que, até que seja possível realizar as obras de infraestrutura, as manutenções são necessárias. Não havendo mais dúvidas passou-se a explanar sobre a Disponibilidade Financeira e o Fundo de Reserva. A condômina Jackeline, da unidade [REDACTED], questionou a razão do cálculo do Fundo de Reserva levar em consideração o valor

1º Gráfico de Brasília-DF
INSCRIÇÃO Nº 936267
RTD

bruto e não o valor líquido da taxa de condomínio. A Diretora Financeira informou que a Convenção prevê um valor teto de 10% da arrecadação de 1963 unidades, e que mês a mês deve ser reservado o valor de 10% da arrecadação real, até atingir esse montante. Não restando dúvidas sobre o tema, passou-se a explicar sobre a inadimplência. O condômino da unidade [REDACTED] perguntou se o planejamento do condomínio é feito sobre o valor da taxa bruta ou da taxa com o desconto. A Diretora Financeira informou que o planejamento é feito com base no valor com desconto. O condômino também sugeriu que seja avaliada a possibilidade de aumentar o desconto para incentivar o pagamento da taxa em dia. No entanto, a Diretora Financeira informou que a Convenção nos limita com o desconto de pontualidade de 10%. O condômino Antônio Lopes da unidade [REDACTED] perguntou sobre o valor de 34 mil reais que não foi encontrado nas aplicações do Bradesco e questionou se a Administração não adotaria alguma providência. Foi informado que esta questão já está sub-judice. Não tendo mais perguntas sobre este tema passou-se a apresentar sobre o patrimônio do condomínio. O condômino Rogério, da unidade [REDACTED], perguntou se estes valores que constam do patrimônio serão levados em consideração na avaliação da Terracap, se os meios-fios sofrem depreciação e se as reduções apresentadas não podem representar problemas no momento da avaliação. A Sra. Lucimar informou que nem tudo entra na avaliação e que o meio-fio não é depreciado. A Sra. Lila informou que quando a avaliação for realizada haverá verificação em campo. O condômino da unidade [REDACTED] questionou se os bens imóveis constam desta listagem. Foi informado pela Diretora Financeira que os imóveis que comportam as áreas de uso comum não são contemplados nessa parte patrimonial. O condômino Antônio Lopes da unidade [REDACTED] questionou sobre o destino dos lotes que foram retomados pela Associação devido à inadimplência. A Diretora Financeira informou desconhecer esses lotes. A Sra. Lila informou que a cada ano são prestadas contas do condomínio e que a atual gestão responde pelo patrimônio recebido. Lembrou ainda que foi realizada auditoria quando ocorreu a mudança de gestão e que atualmente o condomínio é auditado. O condômino Luís, da unidade [REDACTED] perguntou sobre a baixa de valores de equipamentos e maquinário. A Diretora Financeira respondeu que não havia um controle sobre esse patrimônio, que a informação anterior que há é acumulada desde 2006 e que o levantamento feito reflete a situação real do condomínio. Sem mais dúvidas sobre o item, passou-se a falar das dívidas do condomínio. As dívidas apresentadas estão relacionadas às ações trabalhistas, compras parceladas, dentre outros. O maior montante está relacionado às ações judiciais, principalmente ações de execução fiscal, onde o condomínio está sendo acionado. Nesse momento a Sra. Lila esclareceu que essas ações representam um valor muito alto e que está sendo cobrada do condomínio uma dívida que pertence a cada unidade, pois a vinculação é com a inscrição do imóvel e não com o CPF/CNPJ do proprietário. Citou ainda que muitos condôminos já estão regularizando sua situação junto à Secretaria de Fazenda. O Secretário da Mesa, Sr. Alexandre, mencionou que em 2010 já havia sido exposta essa realidade e que muitos se resolveram naquele momento. O Sr. Antônio Lopes, da unidade [REDACTED], disse que procurou a Secretaria de Fazenda e que fez a apropriação do débito. Porém, o cadastro está feito no endereço antigo. A Sra. Lila reafirmou que ainda existe vários endereços desatualizados e que isso está sendo tratado pela força tarefa constituída. O Sr. Antônio Lopes pediu novamente a palavra e parabenizou a equipe pela atuação. A Sra. Lucimar lembrou que o próprio condômino pode pegar uma declaração de atualização de endereço no atendimento da Administração e fazer essa alteração. Passou a apresentar os processos judiciais contra o condomínio. Citou a ação da Transpillar, que na gestão



passada foi contratada para fazer a infraestrutura, recebeu mais de 1 milhão na época e ainda está cobrando mais de 5 milhões na justiça. A Sra. Lucimar informou que a contratação de uma auditoria contábil havia sido solicitada pelo Sr. Rafael Portinho, representante do Conselho Fiscal, para análise mensal das contas. Para essa contratação utilizou-se da modalidade de carta-convite e a empresa escolhida foi mediante a avaliação de técnica e preço. Essa contratação obedeceu fielmente a Convenção. A empresa contratada foi a Ápice Contábil, a qual apresentou todos os documentos solicitados. A sua avaliação do período analisado foi de que está tudo correto e muito bem controlado. Após essa explanação, citou os recursos referentes à taxa extra, afirmou que a proposta é de que o pro-labore das Diretorias seja mantido, apresentou a execução do orçamento de 2017, o qual gerou um superávit de 752 mil e apresentou a proposta de orçamento de 2018. O Presidente propôs que a Assembleia fosse estendida até as 13h e os presentes concordaram. Apresentou, ainda, as três propostas de taxas ordinária e explicou o alcance de cada uma delas em relação às despesas. Esclareceu que o menor valor pode não garantir a manutenção da qualidade atual dos serviços. O Presidente da Mesa pediu a contagem dos votantes e lhe foi informado que 104 condôminos estavam aptos a votar. Foi chamado a se pronunciar o Sr. Rafael, [REDACTED] Presidente do Conselho Fiscal, o qual manifestou sua preocupação com a escolha da taxa mais baixa, já que essa não garante a manutenção de todos os serviços hoje oferecidos. O Sr. Claudio, da unidade [REDACTED] questionou se somos obrigados a ter auditoria e o Rafael respondeu que não é obrigatório, mas foi um pedido do Conselho Fiscal que é composto por 3 condôminos eleitos, voluntários, que possuem outra atividade profissional e que qualquer outro condômino pode acompanhar as contas. O Sr. Cláudio continuou dizendo que a auditoria é apenas quando tem dúvida das contas e que neste caso não vê necessidade de auditoria, pois estamos com transparência total. A Sra. Lucimar tomou a palavra para esclarecer que auditoria não é para quando tem dúvida e sim para dar confiabilidade e demonstrar mais transparência aos verdadeiros donos do dinheiro, pois o recurso é público. Além disso, ela cobra dos gestores mais eficiência e responsabilidade. Sugeriu, inclusive, fazer uma Assembleia específica para institucionalizar e aprovar a existência de uma auditoria anual, independente de quem esteja na gestão do condomínio. Ela afirmou que temos faturamento de um município. A Sra. Lila também reforçou a importância da auditoria para a melhoria dos processos e que essa auditoria não foi por amostragem e sim de todos os documentos da prestação de contas. Ela enfatizou que as próximas administrações sempre se pautem para fazer melhor. O Sr. Cláudio perguntou pelo valor da auditoria e foi informado que ela custou R\$ 33.600,00 no ano de 2017. O Condômino da unidade [REDACTED] falou que poderia ter feito o cálculo com o valor da taxa de 270,00 e que supôs que a Administração não o fez por não ser possível manter. Disse que a Administração tem insistido em marcar Assembleia em feriados e sugeriu que não se fizesse isso nas próximas. A Sra. Lucimar respondeu que essa Administração não tem esse costume de marcar Assembleia em feriado, tanto que sugerimos que esta Assembleia ficasse aberta. E que só nos atentamos ao feriado após não ser possível mais alterar a data em função da publicação do edital 30 dias antes da Assembleia e a necessidade de ser realizada na segunda quinzena de março, conforme previsto na Convenção. Quanto ao valor de R\$ 270,00, não é possível manter, por isso nem apresentamos essa opção. A Sra. Lila reforçou que o valor de R\$ 270,00 no ano passado já era deficitário e que seria uma irresponsabilidade nossa se apresentássemos a manutenção do valor. Ela falou ainda das ações de reintegração de posse que conforme apresentado na Assembleia do dia 28/05/2016, são 11 lotes na iminência de serem indenizados e que não podemos depender de chamar AGE para essas



situações. A Diretora Financeira falou ainda que não podemos garantir a mesma média de recuperação de crédito de 2017 para 2018 porque a inadimplência reduziu e seria uma meta muito arrojada de recuperação de crédito. O Sr. Luiz, da unidade [REDACTED] defendeu a taxa intermediária e sugeriu cortar o pro-labore de dois diretores, citando como exemplo a Diretoria Institucional. O Sr. Rafael, do Conselho Fiscal explicou que isso está em Convenção Condominial e que não é possível fazer essa modificação nesse momento. A Sra. Lila falou que esse condomínio é uma cidade e que ela sozinha sem essa equipe não dá conta e que a Diretora Institucional tem sido atuante e isso tem refletido nos nossos avanços na regularização e no trabalho realizado em parceria com lideranças comunitárias que vão além dos limites do condomínio. Falou que os CPFs estão à frente de todo o processo e que são muitas ações judiciais. Por isso, é preciso de uma análise de risco pelo que a diretoria enfrenta. Uma condômina, que não se identificou, parabenizou o trabalho da equipe, defendeu o aumento da taxa e questionou se o superávit está considerado no orçamento. A Sra. Lucimar respondeu que não e que esse recurso seria para fazer frente às urgências de indenizações das ações possessórias. Um condômino que não se identificou falou que essas ações são eventuais e que deveria deixar para indenizar com taxa extra e que a justiça concede prazo suficiente para chamar Assembleia. A Sra. Lila respondeu que as arrecadações da recuperação da inadimplência são flutuantes e os pagamentos de despesas são mensais. Por isso, é preciso ter um caixa disponível para ir fazendo essas compensações. O Presidente da Assembleia reforçou que essas ações são certas e só estamos esperando saber quando pagar, pois essa definição já foi exposta na Assembleia da LBV. A Síndica Lila falou da ação que saiu do ritual tradicional e causou bloqueio nas contas durante essa semana e que nosso jurídico atuou e reverteu e que se tivesse sentença, teremos que pagar. Uma condômina que não se identificou mencionou que há que se avaliar a redução de pro-labore ou sua eliminação perguntando: "eu assumiria esse cargo"? No ato respondeu que não assumiria por nenhum valor. Fez ainda a observação de que se o valor de R\$340,00 da taxa ordinária não atende também pode haver risco no maior valor de R\$ 445,00 também pode ser ineficaz por poder aumentar a inadimplência. Essa mesma condômina questionou sobre o item de despesa "plano de saúde para funcionários", quem seriam esses funcionários, se o condomínio tem que arcar com essa despesa e se foi votado. A sra. Lucimar respondeu que hoje os funcionários não têm plano de saúde e que se trata apenas de uma previsão, sem nenhum estudo e que é uma despesa que pode ser cortada. A Sra. Lila disse que o orçamento será executado de acordo com a receita. O Sr. Cláudio, [REDACTED], concluiu que contratar plano de saúde e contratar novos funcionários para abrir a Portaria Sul pode não ser esse o melhor momento. Devido à crise, as novas despesas que podem vir com a regularização e que como o condomínio é irregular não devemos investir. Disse também que o condomínio tem 50% dos lotes vazios e que por isso, a despesa é menor. Explicou que sua ideia é manter a taxa de condomínio mais barata da região. Tem que ter uma gestão de meio termo e que quem tem casa é privilegiado nas suas solicitações. A Sra. Lucimar respondeu dizendo que a despesa não diminui pelo fato de haver lotes sem edificação, exemplificando que na portaria, independentemente do quantitativo, a estrutura é a mesma. Assim, o mesmo raciocínio se aplica à manutenção das ruas, não sendo possível terraplanar apenas na frente das casas, ou seja, a rua toda precisa ser tratada. O fato do condomínio não ter infraestrutura aumenta muito os gastos e a manutenção é bem mais cara. Com relação à coleta de lixo, o valor do contrato corresponde ao número de casas, o que não onera os lotes. Dependendo da taxa ordinária mais votada, o que for necessário cortar, será cortado. O Sr. Cadais, da unidade 01.27.01 ressaltou que se o plano de saúde



for dado aos funcionários, não poderá ser retirado depois. Em seguida o Sr. Rogério suscitou uma reflexão, acerca de não se confundir taxas ordinárias com taxas extraordinárias e perguntou qual o valor das despesas e qual o valor dos processos que podemos perder. A Sra. Lucimar respondeu que o valor apresentado das despesas não inclui os valores dos processos. Ela repetiu a exposição dos valores das despesas ordinárias e esclareceu que por mais que o complemento do valor necessário para pagamento das despesas venha de acordo de dívidas, só estão computados os valores ordinários porque as taxas extraordinárias têm outra finalidade. Ressaltou também a importância de ter um caixa para as ações judiciais, pois a utilização do Fundo de Reserva depende de aprovação em Assembleia e a velocidade com que se tem que cumprir as sentenças não permite cumprir todo o rito necessário para a realização de Assembleia. Em seguida, o Sr. Edson contou sua experiência como síndico e pediu que os presentes tivessem bom senso ao votar. Expôs que o condomínio não é mais considerado irregular e que o orçamento está mesmo defasado. Disse que economizar com auditoria seria dar um tiro no pé, bem como diminuir o pro-labore e não tratar bem o funcionário. Fernanda Ibaldo disse ser uma voluntária e que concorda com a posição do vizinho que se manifestou antes, pois conhece o tamanho do trabalho prestado pela equipe, pois, sua condição de voluntária também exige muita dedicação e noites em claro. Pede que todos pensem na coletividade e que o trabalho que vem sendo feito é muito sério. Encerradas as falas, o Presidente da Mesa, Sr. Felipe, deu início às votações. Sugeriu que os itens 1, 2 e 3 fossem votados ao mesmo tempo, sem prejuízo das escolhas das urnas de 'sim' e 'não' para cada um, conforme a primeira parte da Assembleia na semana anterior. O público presente concordou. O Secretário da Mesa passou a palavra a um membro do Conselho Fiscal, que solicitou um esclarecimento. O Sr. Marcio, [REDACTED] parabenizou a gestão e questionou sobre a diferença entre a apresentação e o relatório de gestão que apresentam percentuais de inadimplência diferentes, 20% e 7,75%. A Sra. Lucimar esclareceu que o percentual de 7,75% se refere a média do ano de 2017 apurada em março de 2018 e os 20% refere-se à inadimplência do mês imediatamente anterior e que as despesas são pagas todo mês e que por isso deve-se considerar os 20%. Porém, com as ações de cobrança esse percentual tende a reduzir com o tempo e aí entram os valores provenientes dos acordos para pagamento das despesas mensais. A mesma condômina que se manifestou anteriormente sem se identificar, levantou uma questão de ordem antes da votação, pediu para votar em separado a aprovação do orçamento, por não concordar com o pagamento do plano de saúde para os empregados, não concordando assim com a aprovação do orçamento de 2018. Outros condôminos procuraram o Presidente da Mesa, com a mesma reivindicação. A Sra. Lucimar afirmou que constaria em ata a posição da condômina. O Presidente esclareceu sobre os itens de votação e iniciou a mesma. Foram cadastrados 104 condôminos habilitados para votação. Antes de divulgar os resultados, o Presidente informou que cédulas de outros itens que ainda não estavam em votação foram depositadas nas urnas, portanto, essas seriam anuladas, quais sejam: 9 cédulas do item 4, 8 cédulas do item 5 e 8 cédulas do item 6. Na sequência, Presidente e o Secretário reforçaram que o orçamento aprovado será utilizado conforme a necessidade do condomínio e que se alguém discorda de itens específicos existe sempre a possibilidade de registrar junto à Administração essa discordância. Passou-se à votação do **ITEM 04** enquanto se aguardava a contabilização dos votos depositados anteriormente. O resultado dessa votação foi a seguinte: para o **ITEM 01**: 77 votos 'sim' e 22 votos 'não'; **ITEM 02**: 58 votos 'sim' e 46 votos 'não'; **ITEM 03**: 89 votos 'sim' e 14 votos 'não'; **ITEM 04**: 61 votos para a taxa ordinária de R\$ 340,00 e 34 votos para a taxa ordinária no valor de R\$

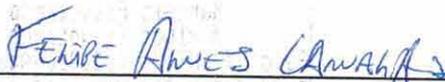


370,00 e 2 votos para a taxa ordinária no valor de R\$ 445,00; **ITEM 05**: 80 votos 'sim' e 2 votos 'não'. Como estes votos foram os parciais, o Secretário já informou os valores totais, somando-se os votos dos dois dias de Assembleia de Prestação de Contas do ano de 2017. Na totalização dos votos dos dias 31/03/2018 e 07/04/2018, auferiu-se o seguinte resultado: **ITEM 01**: 251 votos 'sim' e 22 votos não; **ITEM 02**: 231 votos 'sim' e 46 votos 'não'; **ITEM 03**: 262 votos 'sim' e 14 votos 'não'; **ITEM 04**: 126 votos para a taxa de R\$ 340,00, 141 votos para a taxa de R\$ 370,00 e 9 votos para a taxa de R\$ 445,00; **ITEM 05**: 244 votos 'sim' e 2 votos 'não'. Em seguida veio a explicação por parte do Presidente da Mesa e pela Diretora Financeira da proposição do **ITEM 06**, para o qual o condômino interessado submeteu ao Conselho Consultivo que não se julgou competente para decidir sobre o assunto e sugeriu o encaminhamento para a Assembleia. Trata-se de solicitação do condômino Luiz Paulo, da unidade [REDACTED] de ressarcimento do valor de juros e multas incluídos no pagamento de sua dívida de condomínio quitada em 24/08/2017. O fato gerador de tal solicitação foi não ter a síndica Leda Cavalcante emitido ou autorizado a emissão dos boletos de condomínio da referida unidade, desde 2014, da qual o Sr. Luiz Paulo é proprietário, por discordar de uma decisão judicial que beneficiava o Sr. Luiz Paulo em relação à sua propriedade. O referido condômino pede que sejam devolvidos a ele os juros e multas cobrados e que a Administração cobre esse mesmo valor da síndica que deu origem ao fato. Cabe mencionar que o condômino fez o depósito em juízo e que mediante o compromisso da Sra. Leda em emitir os boletos, o juiz solicitou que fosse resgatado o depósito judicial. Porém os boletos continuaram a não ter sua emissão realizada. Passou-se em seguida à votação do **ITEM 06** e o resultado parcial foi de 20 votos 'sim' e 44 votos 'não'. Somando-se com o resultado da primeira parte da Assembleia, ocorrida em 31/03/2018, o total foi de 35 votos 'sim' e 205 votos 'não'.

Para concluir, como resultado da Assembleia foi APROVADA a Prestação de Contas do Exercício de 2017, foram APROVADOS o Plano de Trabalho Anual e o Orçamento para o Exercício 2018. Foi mantido em 10% o valor mínimo do Fundo de Reserva para 2018, foi definida a taxa ordinária de R\$ 370,00 (R\$ 333,00 com desconto de pontualidade) para o exercício de 2018, foi mantido o valor do pró-labore dos membros da diretoria (sem aumento) e foi rejeitado o requerimento do proprietário da unidade [REDACTED] para a devolução de juros e multas de taxas ordinárias e extraordinárias não emitidas pela antiga gestão.

A apresentação da Prestação de Contas é parte integrante dessa ata.

O Presidente agradeceu a participação de todos e encerrou a Assembleia às 13h.

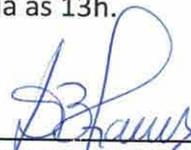


FELIPE ALVES CARVALHO
Presidente



Testemunha: Bruno Soares de A. Neto
027.738.011-13





ALEXANDRE SOUZA NUNES
Secretário

Procuradora: Daniela Barreto Chaves Nunes



Testemunha: Edmilla Magalhães Cordeiro



Testemunha: Camila Thays dos Santos Silva

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
936267
RTD

CARTORIO MARCELO RIBAS
1º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
SUPER CENTER - ED. VIVANCIO 2.000
SCS QD. 08, Bl. B-60, Sala 140-E, 12º Andar
Brasília-DF - Fone: (61) 3224-4026

Documento Protocolado, Registrado e
Digitalizado sob o número 00936267.

Em 13/04/2018 Dou fé.

Titular: Marcelo Caetano Ribas
Subst.: Edlene Miguez Pereira Santos
Almeida
Geralda do Carmo Abreu Rodrigues
Francineide Gomes de Jesus
Marcelo Figueiredo Ribas
Marluce Figueiredo Ribas
Selo: TJDFT201802100204436ZHO
para consultar www.tjdf.jus.br