



CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

ATA DA 14ª ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA — AGE 02/2019

Aos 03 de agosto de 2019, sábado, às 09h00 em primeira chamada e às 9h30 em segunda chamada foi iniciada a 2ª Assembleia Geral Extraordinária (AGE 02/2019), 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 Paula de Sousa, no Jornal de Brasília, no dia 19 de julho de 2019, para deliberar sobre os seguintes itens de pauta: **ITEM 01:** Discutir e votar sobre a contratação da empresa para a execução das obras do PRAD – Plano de Recuperação de Áreas Degradadas, conforme apresentação do relatório da Comissão de Licitação; **ITEM 02:** Discutir sobre a taxa extra fixada na AGE 01/2019, destinada à execução das obras de infraestrutura (drenagem pluvial e pavimentação); e **ITEM 03:** Discutir e votar sobre a limpeza de lotes vazios. Iniciados os trabalhos sob a direção da síndica, Lila Sousa, procedeu-se à eleição do presidente e do secretário da AGE 02/2019. Apresentaram-se unicamente como candidatos a presidente e secretário da assembleia respectivamente o Sr DEUSDELIO FERNANDES DE JESUS [REDACTED] e o Sr RICARDO DIAS DINIZ [REDACTED] o que foi aceito pelos presentes. Portanto, esses senhores foram definidos como presidente e secretário, respectivamente. A Síndica passou a condução para o presidente. Dando prosseguimento, o Sr. Secretário realizou a leitura do edital de convocação da assembleia. Após a leitura, o presidente apresentou contagem parcial dos votos válidos (235). Colocou, em seguida que as perguntas deveriam ser encaminhadas por escrito para serem respondidas ao final da apresentação, já que a mesma, pelo tema, demandaria bastante tempo. Como houve aceitação por partes dos condôminos. A palavra foi passada para a Sra síndica a qual expos sobre o processo de seleção das empresas candidatas a executarem o projeto de recuperação de acordo com o PRAD; esclareceu a todos os presentes sobre a aprovação dos projetos executivos (drenagem e pavimentação) para recuperação do PRAD; que na Assembleia de março deste ano 3 condôminos se apresentaram para trabalhar na Comissão de Licitação das obras de Infraestrutura para o Plano de Recuperação áreas degradadas - PRAD; explicou o modelo de negócios definido pela Comissão de licitação; apresentou o Termo de Referência que foi enviado a todas as empresas candidatas; que todas as empresas candidatas receberam a mesma carta convite e Termo de Referência, bem como um breve histórico do trabalho realizado pela Comissão de Licitação. Passado a palavra pelo Sr Presidente ao Sr ROBERTO HEBER DE CARVALHO [REDACTED], que apresentou como foi realizado a seleção das empresas candidatas pela Comissão de Licitação. Disse ainda que primeiramente foi verificado se a empresa teria condições técnicas de efetuar a obra de infraestrutura do PRAD e depois foram analisados os preços que as mesmas apresentaram para cumprimento do contrato. Falou ainda que a Comissão de Licitação percebeu a necessidade de realizar um projeto da Rede de Água Potável para o condomínio. Disse também que a implantação desse projeto poderá aumentar os custos para a obra como um todo. Disse que ainda não havia sido realizado o levantamento dos custos com esse serviço por ter sido essa necessidade detectada recentemente, mas que a elaboração do projeto foi contratada pela administração a um custo de R\$85.000,00. Expos aos condôminos que esse custo será diluído no preço total da obra do PRAD como um todo. Ressaltou a todos os presentes a necessidade do cumprimento do PRAD, pois existe um prazo de 24 meses. Falou que 18 empresas candidatas responderam inicialmente a carta convite para participar da concorrência, após análise feita pela comissão 6 empresas passaram para uma segunda rodada de negociações.

Disse que inicialmente a Comissão solicitou documentos de comprovação de capacitação técnica, legal e patrimonial. A Sra Síndica Lila retornou com a palavra e expos que todos os trabalhos de seleção e escolha das empresas foram realizados de forma transparente, que toda a documentação e processo estão disponíveis na administração; que foi checado para se aferir a elegibilidade das empresas candidatas se as mesmas tinham algum processo judicial, trabalhista, algum problema com o CREA, quais foram as obras de grande vulto realizadas anteriormente e etc; apresentou as empresas candidatas uma a uma, valores, condições de pagamento e resumo do portfólio; alertou a todos os condôminos que os valores apresentados eram referentes a recuperação do PRAD. Não sendo objeto de obra para pavimentação de todo o condomínio; que os valores fornecidos pelas empresas para realização da obra ficaram no intervalo de R\$17 a R\$21 milhões e que o orçamento de referência elaborado pelo orçamentista era de R\$23 milhões; disse ainda que todos os documentos e mídia apresentado na corrente Assembleia estarão disponíveis para consulta; e apresentou que a Comissão de Licitação após uma análise rigorosa chegou a indicação da empresa CONTERC. O Sr. Presidente retorna com a palavra e declara o término para recebimento das cédulas para votação dos itens do Edital desta Assembleia às 11:10h da manhã do corrente dia. O mesmo abriu a oportunidade para que os condôminos expusessem suas dúvidas para elucidação pelos gestores e Comissão de Licitação do condomínio. Os condôminos abaixo fizeram suas respectivas exposições como a seguir: 1 – O Sr. Júlio César [REDACTED] alertou todos os presentes sobre a necessidade de se escolher a empresa candidata que tenha o melhor nível de qualidade e não necessariamente a que apresente o melhor preço e demonstrou preocupação ao perigo de as empresas apresentarem aditivos durante o rolar do contrato; 2 – o Sr Brill [REDACTED] pediu para que o Sr. Roberto Heber o representasse na exposição, sugerindo que novas comissões deveriam ser criadas. Tais como comissão para acompanhamento do pagamento da empresa e uso da verba relativa a Taxa Extra durante o desenrolar das obras. O que demonstrou ser uma ideia bem aceita pelos presentes; 3 – O Sr Gustavo [REDACTED] perguntou se a obra e o valor apresentado seriam para realizar pavimentação de todo o condomínio ou só para recuperação do PRAD. O Sr. Roberto Heber tomou a palavra e explicou que a obra seria só de recuperação do PRAD. Para se efetuar a obra em todo o condomínio a previsão seria de um total de R\$42milhões; 4 – O Sr. Eduardo [REDACTED] disse não ter relação alguma com as empresas candidatas, mas que em sua opinião as empresas CONTERC e GW Engenharia seriam as melhores candidatas a realização da obra. Falou também sobre a importância de uma empresa possuir um patrimônio razoável a fim de poder arcar com garantias de seu trabalho. Para maior elucidação da obra o Sr. Gustavo Jardim, engenheiro contratado do Condomínio, fez uso da palavra e esclareceu muitos pontos importantes para a seleção da empresa candidata e da execução da obra, expondo sobre a importância de critério para a escolha da empresa ideal para a realização da obra; acrescentou que os projetos para execução da obra de recuperação do PRAD possuem muita qualidade por que foram analisados e aprovados pelos órgãos competentes do governo; detalhou todo o processo de como será a recuperação da área degradada, a voçoroca; também apresentou a necessidade da confecção e execução do projeto de rede de água potável para o condomínio. Explicou ainda que o condomínio não possui nenhum projeto para tal; falou sobre a consistência dos preços apresentado pelas empresas, pois todos os mesmos giravam em torno de uma média prevista. Não havendo preços muito baixos ou muito altos; disse que todos os condôminos que quiseram participar da indicação de uma empresa foram ouvidos e suas indicações foram acatadas. Inclusive apresentou um dos condôminos como exemplo e o mesmo estava presente na sessão para confirmar o fato; esclareceu também que consta no documento de contratação que aditivos contratuais só serão incluídos por solicitação dos condôminos ou por um fato inusitado com concordância dos condôminos; e expos que a contratação será realizada pela modalidade de Preço Global, visando uma maior segurança na execução e cumprimento do contrato. Continuando com as dúvidas de condôminos, apre-

sentaram-se como a seguir: 5 – O Sr Bruce [REDACTED] disse ter dúvida de onde será iniciada a obra de recuperação do PRAD. Perguntou também se só será realizado o projeto para água potável ou se será aproveitado o trabalho de escavação para a inclusão de outros ductos subterrâneos a fim de contemplar Internet e energia elétrica. Suas dúvidas foram todas esclarecidas pelo Sr. Engenheiro Gustavo Jardim que informou que será necessário o projeto para poder avaliar o que será possível aproveitar da atual rede. O Sr. Presidente fez uso da palavra e determinou que todas as dúvidas seriam esclarecidas ao final pois o tempo estava se delongando muito. Continuando com as dúvidas de condôminos, apresentaram-se como a seguir: 6 – A Sra Delenir [REDACTED] perguntou sobre as licenças de instalação e de meio ambiente do condomínio. Perguntou se existia uma data prevista para início da execução das obras. Perguntou se as taxas extras não deveriam ser cobradas quando as obras iniciassem; 7 – O Sr Geraldo [REDACTED] perguntou por que não foram chamadas as 6 empresas para que as mesmas discutissem entre si a fim de haver uma diminuição do preço apresentado pelos serviços; 8 – O Sr João [REDACTED] perguntou sobre o objeto do contrato, pois queria saber onde exatamente seria asfaltado e onde seria pavimentado por bloquetes; 9 – O Sr Jair [REDACTED] ratificou a importância da confecção do projeto e execução da rede de água potável para o condomínio. Demonstrou preocupação e perguntou como será pago a empresa vencedora para execução da obra; 10 – A Sra Mônica [REDACTED] demonstrou preocupação de como será o pagamento da empresa vencedora para execução da obra. Perguntou se existe um cronograma de pagamento e como seria este. Também demonstrou preocupação da quantidade de dinheiro em caixa para pagamento da empresa vencedora, já que só haviam sido cobrados 3 Taxas Extras até o presente momento; 11 – O Sr Agneas [REDACTED] parabenizou a atual gestão administrativa pela condução dos processos e administração do condomínio; perguntou se o condomínio tivesse a quantidade total para pagamento da empresa em caixa se não poderia barganhar um melhor preço para a execução do serviço; 12 – A Sra Maria Rita [REDACTED] perguntou se irá ter uma rede de esgoto ou não; e 13 – O Sr. Trajano [REDACTED] parabenizou a atual gestão pela condução dos processos e administração do condomínio. Perguntou se o dinheiro em caixa é suficiente para conclusão dos serviços pela empresa eleita. A Sra Síndica fez uso da palavra e informou que o condomínio não possui processo de licenciamento em andamento, o que já foi esclarecido na Assembleia anterior, o que temos é uma Autorização Ambiental, por meio do qual temos obrigação de corrigir o dano ambiental e que para resolver de forma definitiva é necessário fazer a infraestrutura do PRAD; quanto as taxas, foi fundamental termos iniciado o recolhimento com antecedência, mesmo que mínima, pois assim teremos condições de começar de forma mais ágil e melhor condições de administrar o fluxo de caixa da obra, levando-se em consideração os altos valores envolvidos; informou também que todas as empresas foram chamadas para a segunda rodada de negociações para apresentação de nossa proposta de preços; o objeto do contrato é a área atingida pelo PRAD; quanto ao pagamento esclareceu que o pagamento será feito conforme a execução, quanto ao valor ser suficiente, foi informado que devido à gestão de recursos desde a gestão passada, há disponível em caixa um montante de quase cinco milhões de reais, que permite uma boa condição para iniciar as obras. Porém, se tivéssemos o valor global, as condições de negociação seriam melhores; no caso da rede de esgoto foi informado que não está previsto por não haver rede de esgoto em nossa região. O Sr Presidente da mesa fez uso da palavra e perguntou se existia mais alguma dúvida relativa ao Item 01 do Edital da Assembleia. Como não havia mais dúvidas, deu por encerrada o tempo para esclarecimento das mesmas e deu início a votação por parte dos condôminos. Explicou ainda que a cédula vermelha de posse dos condôminos deveria ser depositada em uma das urnas com a opção de SIM ou de Não. O SIM seria para a aceitação e concordância pelo condômino votante com a escolha da empresa CONTERC pela Comissão de Licitação instaurada pelo condomínio. O NÃO seria para a não aceitação e não concordância da decisão da Comissão de Licitação. Todas as urnas foram abertas, filmadas e expostas a

todos os condôminos para que os mesmos verificassem a inexistência de possibilidade de fraudes. Então todos se levantaram, colocaram-se em fila para depositar seus votos nas urnas. Após o término da votação por todos os condôminos, foram realizadas a contagem e apuração dos votos na presença de todos. O resultado da contagem e apuração para cumprimento do **ITEM 01** do Edital foi de **1(um) voto nulo, 190(cento e noventa) votos SIM e 1(um) voto NÃO**. A Sra Síndica fez uso da palavra novamente e explicou o ITEM 2 do Edital da Assembleia, que era discutir sobre a taxa aprovada na AGE01/2019. A Sra Síndica informou que o valor taxa extra foi definida considerando o valor global de **R\$ 42.656.883,95** descontado o valor disponível em caixa referente a taxa dos projetos o valor passaria para **R\$ 39.656.883,95** o que resultou no valor de **R\$ 20.264,12** por unidade convertido em 48 parcelas R\$ 422,17. Explanou que esse valor além de custear as obras previstas inicialmente, serão empregados para custear o projeto de distribuição de água e a parte ambiental do PRAD e que caso seja necessário nova Assembleia será convocada. Foram apresentados os valores arrecadados, a situação dos valores referentes à devolução da Taxa Extra relativa à infraestrutura não implantada em 2016 e o percentual de inadimplência da Taxa Extra. A Sra Síndica também apresentou o compromisso da administração de que os valores relativos aos rendimentos das aplicações relacionadas ao montante da taxa extra serão aplicados nas obras. O Sr. Presidente da mesa salientou que o Item 2 não seria objeto de votação e sim para esclarecimento. O Sr. Presidente perguntou se algum condômino tinha alguma dúvida a respeito do Item 2 e como não houve, o mesmo deu por encerrado as discussões para esse item e abriu o Item 3 com a leitura do mesmo. A Sra Diretora Administrativa Verusca fez uso da palavra e apresentou o Item 3. Informou qu se trata de tema levantado em Assembleia anterior e que a proposta seria a Administração assumir a limpeza dos lotes por meio de contratação de empresa terceirizada e que para isso os condôminos dessas unidades fariam o pagamento de uma taxa de 40,00 mensais. Logo em seguida o Sr Presidente fez uso da palavra e a abriu a sessão para discussão e solução de dúvidas relativo ao Item 3. Foi aberta a palavra para todos os condôminos inscritos apresentarem suas dúvidas e ideias como segue: 1 – A Sra Mônica [REDACTED] defendeu não ser favorável a cobrança de taxa extra de acordo com o Item 3 para os donos de lotes sem edificação; 2 – O Sr Gustavo [REDACTED] defendeu não ser favorável a cobrança de taxa extra de acordo com o Item 3 para os donos de lotes sem edificação; 3 – A Sra Maria Rita [REDACTED] defendeu não ser favorável a cobrança de taxa extra de acordo com o Item 3 para os donos de lotes sem edificação; 4 – O Sr Trajano [REDACTED] defendeu não ser favorável a cobrança de taxa extra de acordo com o Item 3 para os donos de lotes sem edificação e acrescentou a necessidade de a Administração do Condomínio fiscalizar as limpezas dos lotes para que essas não sejam feitas de tal forma que a terra fique expostas, removendo totalmente a vegetação; 5 – O Sr João Ávila [REDACTED] defendeu não ser favorável a cobrança de taxa extra de acordo com o Item 3 para os donos de lotes sem edificação e acrescentou que quem deveria fazer essa limpeza seria o próprio efetivo do condomínio; 7 – O Sr. Willian [REDACTED] defendeu que deveria ser feito uma proposta em aberto onde os condôminos poderiam optar ou não pela cobrança dessa taxa e assim fosse terceirizada a limpeza; e 8 – O Sr Erio [REDACTED] concordou com o Willian [REDACTED] e nada acrescentou. A Diretora Administrativa esclareceu sobre os procedimentos adotados atualmente e o fato de que muitos proprietários não manterem seus lotes limpos, bem como o alto custo da multa e dos procedimentos administrativos envolvidos na fiscalização das unidades. O Sr Presidente volta a fazer o uso da palavra, esclarecendo o Item 3, manifestando sua intenção de voto quanto ao item 3. Perguntou se existia mais alguma dúvida relativa ao Item 03 do Edital desta Assembleia. Como não havia mais dúvidas, deu por encerrada o tempo para esclarecimento da mesma e deu início a votação por parte dos condôminos. Explicou ainda que a cédula cor de rosa de posse dos condôminos deveria ser depositada em uma das urnas com a opção de SIM ou de Não. O SIM seria para a aceitação e concordância com o desconto de uma taxa para que uma empresa terceirizada fizesse a limpeza dos

lotes. O NÃO seria para a não aceitação da proposta. Todas as urnas foram abertas, filmadas e expostas a todos os condôminos para que os mesmos verificassem a inexistência de possibilidade de fraudes. Então todos se levantaram, colocaram-se em fila para depositar seus votos nas urnas. Após o termino da votação por todos os condôminos, foram realizadas a contagem e apuração dos votos na presença de todos. O resultado da contagem e apuração para cumprimento do **ITEM 03** do Edital foi de **1(um) voto nulo, 114(cento e quatorze) votos NÃO e 36(trinta e seis) votos SIM**. Nada mais foi falado e discutido então o Sr. Presidente agradeceu a presença e a colaboração de todos e deu por encerrada a Assembleia às 13:28h do dia 03 de agosto de 2019. Logo após o término da assembleia o Sr Bruce M. L. Souza - (2-19-22) solicitou a inclusão em ata dos dois parágrafos a seguir que foi entregue manuscritamente ao Secretário da assembleia e que a transcreveu conforme segue:

“1 – A manifestação do Presidente da mesa ao adiantar seu voto publicamente foi inadequado, a meu entender.

2 – Após 4 horas de Assembleia, creio que a edição do Item 3 para a inserção da condição de limpeza do lote por adesão (por empresa contratada pelo condomínio). Tal iniciativa agilizaria a votação e tornaria, a priori, desnecessária a realização de nova Assembleia para o tema.”


DEUSDELIO FERNANDES DE JESUS
Presidente


RICARDO DIAS DINIZ

Secretário

Cartório
Marcelo Ribas

1º OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL, CASAMENTOS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
SCS Qd. 08 Bl. B-60 Sala 140-E Venancio Shopping - Asa Sul - Brasília-DF CEP: 70.333-900
Site: www.cartoriomarceloribas.com.br Email: cartoriomaribas-df@terra.com.br Tel: (61) 3224-4026

Documento Protocolado, Registrado e Digitalizado sob o número 00964317.

Em 09/08/2019 Dou fé.

Títular: Marcelo Caetano Ribas
Francineide Gomes de Jesus
Seio: TJDFT20190210052050ZCAS
para consultar www.tjdf.jus.br

Francineide Gomes de Jesus
Escrevente Substituta

