

**CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**  
ATA DA 8ª ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA – AGE 01/2019  
16 DE MARÇO DE 2019

Aos 16 de março de 2019, sábado, às 09h00 em primeira chamada e às 9h30 em segunda chamada foi iniciada a 8ª Assembleia Geral Ordinária (AGO 01/2019), 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 14 de fevereiro de 2019, para deliberar sobre os seguintes itens de pauta: ITEM 01: Prestação de contas da Administração, referente ao período de 1 de janeiro de 2018 a 31 de dezembro de 2018 – Apresentação da Prestação de Contas – Apresentação do Parecer do Conselho Fiscal – Votar para aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do período de 1 de janeiro de 2018 a 31 de dezembro de 2018 . ITEM 02: Discutir e votar o Plano de Trabalho Anual e o Orçamento para o exercício de 2019; ITEM 03: Discutir e votar o saldo mínimo do fundo de reservas para o exercício de 2019; ITEM 04: Discutir e votar o valor das cotas mensais (taxas ordinárias) que caberão a cada condômino, por lote ou fração privada, de modo a fazer frente às despesas previstas no orçamento, fixando data e forma de pagamento dessas taxas; ITEM 05: Discutir e votar o valor do pró-labore dos membros dos órgãos gestores do condomínio para o exercício de 2019; ITEM 06: Discutir e votar sobre a possibilidade do condomínio realizar a limpeza dos lotes vazios e abertos.

Iniciados os trabalhos sob a direção da síndica, procedeu-se à eleição do presidente e do secretário da AGO 01/2019. Apresentaram-se como candidatos a presidente da assembleia os Sr. FELIPE ALVES CARVALHO, [REDACTED] a Sra. ANA CATARINA FRANCO [REDACTED] e o Sr. JOILSON SOUSA SANTOS [REDACTED]. Para secretário, inscreveu-se apenas o Sr. LUIS FELIPE MONTEIRO SERRÃO, [REDACTED], o qual foi aceito pelos presentes. Iniciou-se a votação dos candidatos à presidência da assembleia e os resultados apurados foram: Sr. Felipe Alves de Carvalho teve 226 votos, a Sra. Ana Catarina Franco 22 teve votos e o Sr. Joilson teve 103. Portanto, o Sr. Felipe Alves de Carvalho e o Sr. Luís Felipe Monteiro Serrão foram definidos como presidente e secretário, respectivamente. A Síndica passou a condução para o presidente. Dando prosseguimento, o Sr. Presidente realizou a leitura do edital de convocação da assembleia. Após a leitura, o presidente colocou em votação a postergação do horário previsto para o término da assembleia para as 13:00h. O requerimento foi aprovado pela maioria. Logo após, passou orientações para o bom andamento da assembleia. O presidente apresentou contagem parcial dos votos válidos (357). 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. Alguns condôminos contestaram e o presidente optou por votar entre os presentes sobre a aceitação das perguntas por escrito. Após a votação, o resultado foi: a favor de perguntas de forma oral: 140 e a favor das perguntas por escrito: 217 votos. Foi decidido que as perguntas deveriam ser apresentadas por escrito. A palavra foi passada para a Diretora Financeira, Sra. Lucimar, a qual tratou os 3 subitens previstos no item 1 deste edital, cuja apresentação encontra-se anexa. Passou a palavra ao secretário para a leitura das perguntas encaminhadas pelos condôminos. Pergunta da Sra. Delenir, [REDACTED], gostaria de saber o respeito do contrato de elaboração do PRAD, no valor de



*Felipe*

25 mil reais, você pode explicar por que foi pago esse novo valor e se posicionar tecnicamente sobre esse contrato? A resposta foi dada pela síndica, informando que foi necessário, porque o estudo anterior, de 2015, no valor 39 mil reais, teve um resultado pela emissão de uma nota técnica do IBRAM, indicando que fosse feita uma solução paliativa, sem intervenção mecânica. Em reuniões técnicas, a administração foi informada que o PRAD, conforme proposto, não solucionava o problema. Sendo assim, foi proposto um novo estudo, apontando como solução a drenagem das quadras 2 e 4 que desembocam na voçoroca na área ambiental. Quanto às questões técnicas, solicitou que fossem encaminhadas para a administração, pois a assembleia era de prestação de contas. Informou, ainda, que as perguntas técnicas poderiam ser encaminhadas à Administração e, esta, encaminharia para os técnicos responderem. Quanto ao contrato, que é o assunto da assembleia, todos os trâmites seguiram a convenção. A Diretora Lucimar complementou dizendo que: ou faríamos um novo estudo e teríamos o projeto de pavimentação aprovado ou seriam plantadas árvores e colocados sacos verdes na voçoroca. No primeiro estudo, a resposta do órgão foi plantar árvores e botar saco verde na voçoroca, pois o condomínio não era passível de regularização. Como não tínhamos acordo na época e havia sido dada mais de uma opção ao IBRAM, este optou pela solução conservadora. Então, foi decidido fazer um novo estudo, onde foi indicado que a drenagem era a única solução e, como tínhamos o acordo, a solução foi aprovada, gerando a autorização ambiental. A síndica lembrou que foi publicado no diário oficial o extrato da autorização, portanto, para discutir o assunto é importante ler o projeto na íntegra. Nesse momento, a mesma pediu respeito às pessoas que não se aprofundaram no tema e vem levantando dúvidas usando o extrato como se fosse a decisão literal. Passou-se então para a próxima pergunta: Sr. Vitor Cardoso, [REDACTED], o relatório de gastos com advogados não foram disponibilizados, a prestação de contas e documentos relativos não foram encaminhados aos condôminos, conforme os termos do artigo 107 da convenção do condomínio? A Sra. Lucimar respondeu que toda a documentação e balancetes têm sido disponibilizados no site do condomínio. O relatório jurídico foi solicitado na véspera da assembleia pela Sra. Mônica, só que pela convenção a administração teria 15 dias para responder, mas, o documento foi prontificado no mesmo dia. Ao tentar entrar em contato com a solicitante, não foi obtido êxito, pois a mesma não atendeu o telefone. A próxima tentativa foi enviar um aviso por e-mail informando que a documentação solicitada estava à disposição na Administração. Porém, também não foi obtido êxito. Foi aproveitado a assembleia para solicitar a condômina para atualizar seu cadastro. A pergunta seguinte foi feita pelo Sr. Paulo [REDACTED], a ação de intervenção aconteceu depois que a pavimentação havia iniciado? Sabe informar as datas? A Sra. Lila respondeu que aconteceram depois e que foi essa ação que paralisou as obras. Por isso, sempre insistiu em fazer as obras com o devido respaldo legal, porque sabia das consequências. Ela afirmou que as denúncias continuam acontecendo, inclusive nessa semana, teve AGEFIS aqui no condomínio, ligação de condômino para o Ministério Público, comprovando a necessidade de se fazer obras na legalidade. A subsíndica, Sra. Cristina Mattos, nesse momento, informou que a ação de intervenção é de junho de 2015, quando já havia um pedido de liminar que não foi apreciado no momento. A gestão da época, já sabia da intervenção e do perigo de um pedido de liminar e calou-se. Ainda assim, foi votada uma taxa extra, sem informar os condôminos da ação de intervenção. Iniciou-se a cobrança em outubro e em dezembro foi dada a liminar que mandou parar as obras sob pena de prisão, além de multa. Como consequência, as máquinas ficaram paradas por meses aqui no condomínio. Os moradores foram várias vezes à administração pedir para



FENIPE

suspender o contrato, mas a síndica da época disse que as máquinas eram do amigo dela e ele jamais cobraria pelas máquinas paradas. Pois bem, não foi isso que aconteceu e, atualmente existe uma cobrança judicial de 6 milhões de reais, por conta desse contrato, ou seja, a ação de intervenção está em vigor e a liminar existe ainda. Ressaltou, ainda, não é possível fazer nada na marra. O Ministério Público tem mil olhos aqui dentro. Sendo assim, não existe a possibilidade de fazer algo ilegalmente. Não adianta dizer que é possível fazer acordo com quem tem ação de intervenção contra o condomínio. É bom saber que um dos proponentes da ação, essa semana, invadiu o terreno de um morador e está construindo no lote que não é seu e ainda fez um B.O. contra o morador e contra a síndica. Essas pessoas não são confiáveis, não tem acordo. O presidente pediu para voltar ao assunto da assembleia. A Sra. Lucimar voltou ao assunto da solicitação da Sra. Mônica e solicitou, já que a mesma não atendeu o telefone e não respondeu ao e-mail que foi enviado. Ofereceu entregar o material que foi solicitado. A sra. Mônica informou que o telefone na Administração está desatualizado e só na portaria está atualizado. Voltando as perguntas, O Sr. Joilson Silva Santos, [REDACTED] mencionou que a assessoria jurídica no site, consta como 450 mil reais e na planilha apresentada, 325 mil, além disso existia em janeiro, uma provisão para perda de lotes que está em dezembro no mesmo valor. 379 mil reais na conta despesas. Ele pergunta se não seria melhor baixar da conta provisão, refletindo assim, no resultado. A Sra. Lucimar respondeu que há uma previsão de pagamento de 3 milhões e, que nesse ano, foi pago 379 mil e não foi dado baixa nesse valor. Portanto a indicação do Sr. Joilson está correta e será ajustada. Sobre a assessoria jurídica, é bom citar que a auditoria é feita mensalmente. Os relatórios são trimestrais para podermos fazer as correções de reclassificação. Se for hoje olhar no site, já está ajustado. O valor dessa despesa é de 27 mil por mês, o que dá 324 mil por ano. A diferença se refere a imposto de 2017 que foi pago em 2018. Nesse momento, o presidente informou que a nova contagem de votos válidos passou a ser de 382 condôminos. A pergunta seguinte foi do Sr. Bruce, [REDACTED]. Quanto às auditorias contábeis, há acesso externo aos relatórios de auditoria? Pela apresentação pareceu mais um contrato de consultoria contábil do que uma auditoria, quais os valores pagos a empresa de autoria? A Sra. Lucimar respondeu que está no site o relatório da auditoria, o valor pago foi 35 mil reais por ano e é uma auditoria, sim. Eles fazem análise mensal e relatório trimestral. Não é amostral, é total. Eles analisam documento por documento. A pergunta seguinte foi da Sra. Delenir Letiere, [REDACTED]. A pergunta foi: Onde estão as perfurações que custam 76 mil reais e a perfuração para captação de água? Se a WF é uma prestadora de serviço contratada pelo condomínio, por que contratou uma outra empresa para perfuração do poço para captação de água? A Sra. Lucimar esclareceu que JPS não é perfuração de poço, é uma empresa que fez a sondagem, que é parte do projeto de pavimentação e pluvial. Trata-se de análise de solo. Foi computado como gasto extraordinário. O presidente concedeu mais 2 minutos para o registro de perguntas, a fim de dar celeridade a assembleia. Outra pergunta da Sra. Delenir Letiere, [REDACTED]. A pergunta foi: Como foi o contrato dos hidrômetros, houve licitação, pode descrever? A Sra. Fátima, Diretora Administrativa informou que os hidrômetros foram adquiridos por tomada de preço, dentro do que prevê a convenção. Além disso, explicou que foram consultadas várias empresas e que foi conseguido um preço bastante razoável. O Sr. Giorlando, [REDACTED] sobre o superávit de 5,9 milhões de reais, que representa 50% da arrecadação de 2018, como esses recursos vem sendo aplicados? E o que está sendo planejado para os rendimentos desse capital? Além disso, a respeito da economia de 380 mil reais no orçamento de 2018, o que a administração irá propor para o aproveitamento dessas cifras em 2019?



FELIPE

A Diretora Financeira informou que esses valores são todos aplicados conforme a convenção, aplicação de baixo risco, nesse caso em CDB. O rendimento dessa aplicação, pela convenção, é considerado recurso ordinário, então poderá ser utilizado no dia a dia do condomínio. Os valores principais serão utilizados para indenizar lotes e fazer obras de infraestrutura. Quanto aos 380 mil, a resposta é a mesma, o que não for utilizado, pode ser votado em assembleia para ser utilizado em obra de infraestrutura também. O Sr. Paulo, [REDACTED] perguntou sobre as churrasqueiras e as construções do final da quadra 02. Ele queria saber se seria necessária uma ratificação por parte do condôminos, autorizando a obra. A Síndica respondeu que seria importante lembrar que essa obra se iniciou em 2017 e já foi objeto da prestação de contas passada e agora estamos dando continuidade, a fim de concluir a obra. Os valores utilizados são os que a gestão tem autonomia para aprovar. Pergunta do Sr. Pedro, [REDACTED]: entendemos que a união do condomínio é fator mais importante para a comunidade, por que vincular a prestação de contas a gestão anterior? Não seria mais proveitoso nos atermos aos feitos da atual gestão? A Síndica Lila respondeu que é importante trabalhar com dados históricos para comparação e é importante que as pessoas conheçam a diferença entre uma gestão e outra. Tácio Ricardo, [REDACTED], perguntou, baseado no contrato de câmeras, qual foi o critério técnico para a contratação? Além disso, afirmou que os valores estariam bem acima do valor de mercado. A síndica respondeu que foram seguidos os trâmites da convenção e quem quiser consultar o processo de contratação, a documentação está disponível, inclusive com um parecer técnico explicando a boa qualidade das câmeras e a sua adequação para o uso que queremos. A ideia é estender esse projeto e colocar câmeras em todas as divisas do condomínio. Todos estão convidados a conhecerem o processo. Estão disponíveis na Administração. Flávio Oliva, [REDACTED] perguntou se a atual administração ou a futura podem implementar a publicação dos balanços contábeis mensais ou trimestrais para a consulta pelos condôminos? A Sra. Lucimar explicou que hoje já é disponibilizado no site e que a ideia seria constar nos boletos. Lembrando que mensalmente são elaborados os balancetes e disponibilizados. Os condôminos também podem se dirigir a Administração. Alguns condôminos vieram consultar. Afirmou, ainda, que existe toda disponibilidade de mostra e entregar cópia do que quiser. Relatou que entregou inclusive a cópia dos contratos, revelando que não existe assunto sigiloso para os condôminos. Disse que chamaram, antes da assembleia, os condôminos que quisessem conhecer o assunto. Todos os documentos, incluindo recibos, são quatro volumes, sendo inviável disponibilizar tudo no site. No site fica somente um resumo. Quem quiser consultar todos os documentos, precisa ir à administração. Os comprovantes são de todos, não são da administração, está tudo disponível. O Sr. Lauro Tiago, [REDACTED], fez um pronunciamento e não uma pergunta. É uma ressalva de um morador que mora com a sua família em 04 lotes, diz que "hoje a matemática foi muito clara, voltar a administração antiga é um retrocesso, com grilagem e corrupção". A última pergunta apresentada foi sobre a portaria norte e, como estava fora do tema, o secretário, pediu ao Sr. Paulo, [REDACTED], que se dirigisse a administração para tratar do assunto. Nesse momento, foi encerrada a fase de perguntas. O presidente passou a palavra a um condômino, Sr. Vitor, procurador da unidade [REDACTED], que levantou uma questão de ordem, alegando que poderia anular a assembleia. O Sr. Vitor Cardoso disse que o item 106, parágrafo primeiro da nossa convenção determina que seja encaminhado para todos os condôminos um demonstrativo analítico de receitas e despesas e o parecer emitido pelo conselho fiscal, mesmo constando no site, eles não foram encaminhados aos condôminos. O mesmo solicitou colocar em votação se os condôminos iriam validar ou não a assembleia, o que foi negado



FEWPE

pelo presidente. O mesmo disse que como a documentação que foi preparada para a Sra. Monica constava o relatório do jurídico e que a falta desse no site seria mais um motivo para anular a assembleia. A Sra. Lucimar esclareceu que o relatório do jurídico, sequer é mencionado na convenção. Como todos os condôminos tem acesso ao site, é sempre facultado o direito de consultar os demonstrativos contábeis a qualquer tempo. Nesse ponto foi passada a palavra ao presidente do conselho fiscal, Sr. Rafael Portinho, [REDACTED], para apresentar o parecer do conselho. O Sr. Rafael informou ter sugerido a gestão a inclusão da auditoria como parte do procedimento da Diretoria Financeira e que acompanhou todos os contratos realizados, por isso, recomendou, a exemplo do ano anterior, a aprovação das contas de 2018, juntamente os outros dois titulares do conselho fiscal. O Sr Vitor continuou insistindo na votação da anulação da assembleia e o presidente informou que constaria em ata, mas não seria votado. Roberto Heber, [REDACTED], se manifestou contra a anulação da assembleia, pois ao longo do tempo, vem sendo recorrentemente anunciado que os balancetes estão disponíveis no site. O presidente informou ao Sr. Vitor que seu encaminhamento não foi acatado pela mesa, portanto não seria votado. Passou-se então a votação do item 1: Votar para aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do período de 1 de janeiro de 2018 a 31 de dezembro de 2018. Após concluída a votação, partiu-se para a apuração e o resultado foi de 286 pela aprovação das contas e 82 pela reprovação das contas, 14 abstenções. Portanto as contas foram aprovadas. Nesse momento o Sr. Cícero, [REDACTED], pediu a palavra para falar sobre a questão de ordem levantada e sobre o que consta na convenção sobre o envio dos balancetes para os condôminos. Em contraponto a fala do Sr. Vitor, o Sr. Cícero leu o artigo 106 da convenção: O Conselho de Administração do Condomínio encaminhará, por correspondência, ao Conselho Fiscal, até o dia 10 (dez) do mês subsequente, o balancete ou demonstrativo analítico de receita e despesa, acompanhado de todos os originais dos documentos que deram origem aos lançamentos contábeis, o qual terá o prazo de 10 (dez) dias para emitir parecer circunstanciado e conclusivo.

§ 1" O Demonstrativo Analítico de Receitas e Despesas deve ser encaminhado aos Condôminos, juntamente com o parecer emitido pelo Conselho Fiscal, até 5 (cinco) dias após o recebimento do mesmo pela Administração. Frisou o Sr. Cícero que não há, em nenhum momento, menção a forma como esses balancetes devem ser enviados para os condôminos. E, como o site é de acesso restrito aos moradores, considera-se disponível. Portanto a mesa tem autonomia para verificar a questão de ordem, encaminhar ou não. O Sr. Giorlando Santana, unidade [REDACTED], solicitou constar em Ata que aprovou as contas com a ressalva de que existe na pauta a possibilidade de aprovação parcial das contas. Antes de iniciar a votação do item 2, o presidente sugeriu que os itens 3, 4 e 5 fossem votados em bloco por não terem alteração em relação ao último ano. Antes da votação do item 2, forma encontrados dois votos na urna sim da prestação de contas. Estes votos foram invalidados e colocados na parte de fora do envelope, Em seguida, iniciou-se a votação do item 2: Discutir e votar o Plano de Trabalho Anual e o Orçamento para o exercício de 2019. Terminada a votação, partiu-se para a apuração e o resultado foi de 349 pela aprovação do plano de trabalho e orçamento para 2019 e 03 pela reprovação do plano de trabalho e orçamento para 2019, com 30 abstenções. Portanto o plano de trabalho e orçamento de 2019 foram aprovados. Os itens 03: Discutir e votar o saldo mínimo do fundo de reservas para o exercício de 201; Item 04: Discutir e votar o valor das cotas mensais (taxas ordinárias) que caberão a cada condômino, por lote ou fração privada, de modo a fazer frente às despesas previstas no Orçamento, fixando data e forma de pagamento dessas



FELIPE

taxas e Item 05: Discutir e votar o valor do pró-labore dos membros dos órgãos gestores do condomínio para o exercício de 2019. Antes de divulgar o resultado, o presidente da mesa, solicitou a prorrogação do horário da assembleia por mais uma hora. Como a maioria concordou, foi prorrogado. Adiantou-se a explanação sobre o item 06: Discutir e votar sobre a possibilidade do condomínio realizar a limpeza dos lotes vazios e abertos. Este item teve votação individual. A Sra. Lila informou que vários proprietários de lotes solicitaram que o condomínio fizesse a limpeza dos seus lotes, já que os mesmos não residem e não usufruem dos demais serviços prestados. O Sr. Paulo, [REDACTED], disse que foi um dos que trouxe a proposta, mas segundo ele, não era para que o condomínio absorvesse e sim para que cobrasse dos condôminos donos de lotes, após a limpeza. A Sra. Lucimar reforçou que o que foi trazido pela assembleia, decorreu do pedido de alguns condôminos e que a solicitação deles era de que o condomínio arcasse com essa limpeza, portanto, a ideia não era repassar a cobrança. O Sr. Roberto Heber, colocou que não concorda com o pagamento pelo condomínio. Propõe que em outra assembleia se coloque a mesma proposta só que com o pagamento pelo proprietário. A Sra. Lucimar comentou que hoje o condômino que não limpa o lote, depois de notificado, se continuar não atendendo, deve pagar uma multa de 740 reais. Neste momento o presidente veio apresentar o resultado da apuração: o item 03 teve 276 votos a favor e 76 votos contra. O item 04 teve 277 votos a favor e 71 votos contra e o item 05 teve 277 votos a favor e 72 votos contra. Dessa forma, os três itens permanecem como estão. Passou-se então, para a votação do item 6 e, após apurado, apresentou-se o seguinte resultado: 02 votos sim, ou seja, a favor da limpeza dos lotes pelo condomínio e 278 não, ou seja, contra a limpeza dos lotes vazios pelo condomínio e 102 abstenções. Portanto a limpeza dos lotes pelo condomínio não foi aprovada.

O Presidente da assembleia agradeceu a presença e a colaboração de todos e declarou a assembleia encerrada.

FELIPE ALVES CARVALHO

FELIPE ALVES CARVALHO

Presidente

LUIS FELIPE MONTEIRO SERRÃO

LUIS FELIPE MONTEIRO SERRÃO

