

Anexo II

Este anexo é composto por comunicados, todos divulgados previamente à realização da Assembleia 01/2021.

1º Ofício de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD



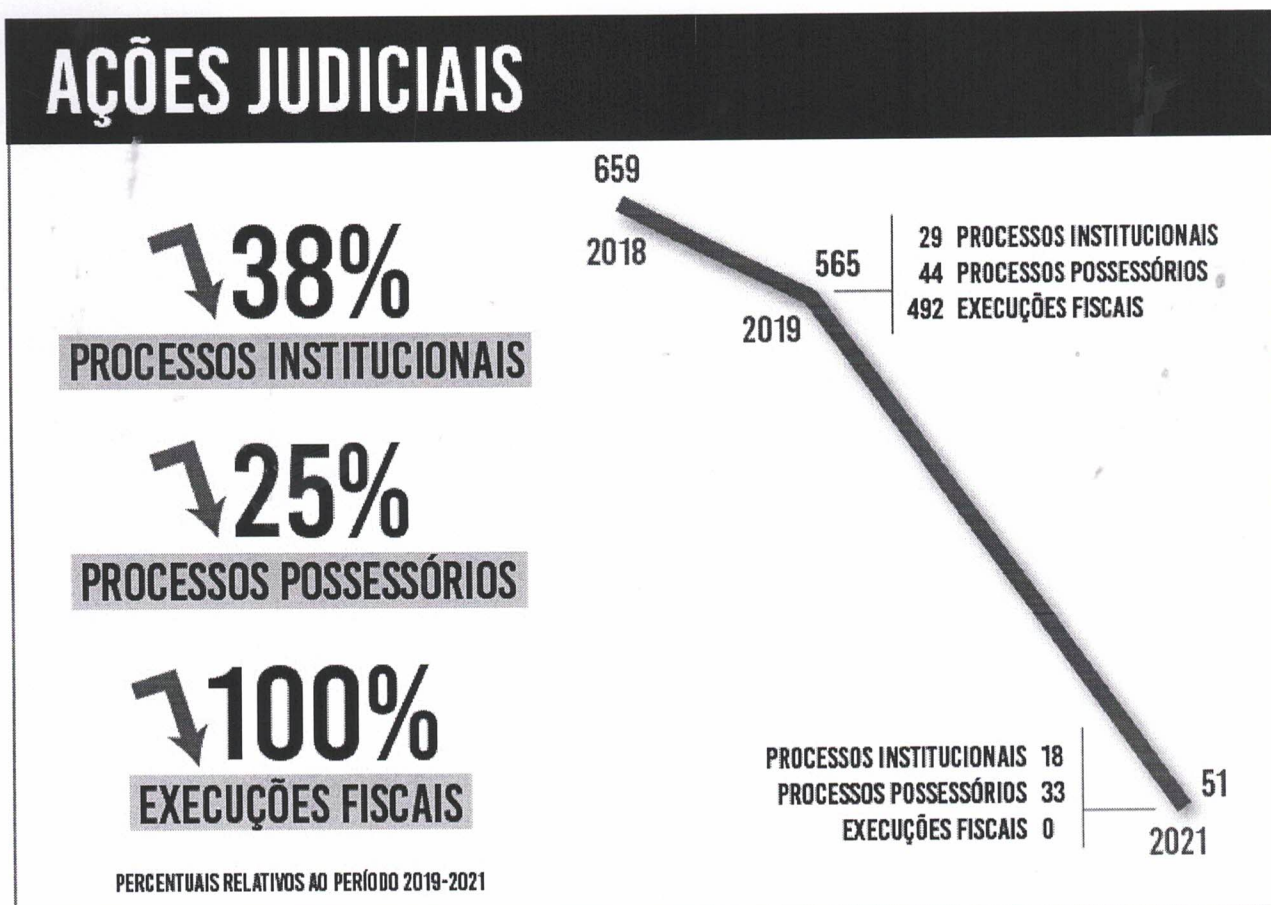
# INF.: 303/ADM/MAR/2021 – BALANÇO 2020: PROCESSOS JUDICIAIS

[ceqa.com.br/2021/03/09/inf-303-adm-mar-2021-balanco-2020-processos-judiciais/](http://ceqa.com.br/2021/03/09/inf-303-adm-mar-2021-balanco-2020-processos-judiciais/)

## ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA VIRTUAL

**20 DE MARÇO - 09 ÀS 17H**  
**CEQA.COM.BR/AGO2021**

Este informativo faz parte de uma série de oito publicações, com dados importantes para a nossa Assembleia Geral Ordinária, quando votaremos as contas do período de 2020.



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

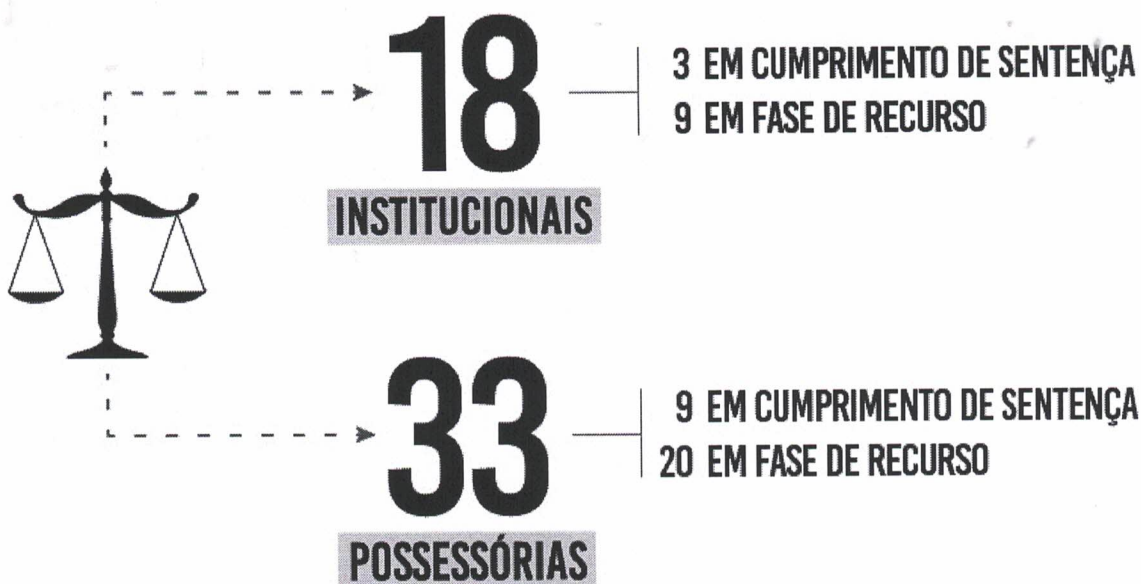
984509

RTD

Em 2019, apresentamos um balanço, informando a respeito das, então, 565 ações, nas quais o Estância respondia, como réu ou como autor. Estas não incluem as ações de cobrança por inadimplência, cuja responsabilidade é do escritório de cobrança, contratado. **Havia, naquele momento, 29 processos institucionais (referentes a ações trabalhistas, ações de intervenção, contratos de prestação de serviço, entre outras), 44 processos possessórios (referentes a lotes perdidos, por ocasião do projeto urbanístico aprovado em 2010), e 492 execuções fiscais.** Estes números já representavam uma importante redução de 14% sobre o total verificado em 2018.

Um grande trabalho foi realizado, nos últimos dois anos, para reduzir este enorme passivo. **Desde 2018, nosso Corpo Jurídico está autorizado a realizar acordos nos processos de indenizações por lotes perdidos**, nas situações em que não é mais possível (ou viável) recorrer das decisões. Isto está garantindo uma importante economia de recursos, conforme explicamos no informativo 296 (leia aqui). **E a adesão ao Refis permitiu solicitar a extinção das 492 execuções fiscais**, referentes a taxas de IPTU sobre lotes particulares, que não tiveram seus cadastros atualizados junto à Secretaria de Fazenda (saiba mais aqui). A extinção dos processos está em andamento, conforme os prazos do Judiciário.

## AÇÕES JUDICIAIS EM ANDAMENTO



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

984509

RTD

Das principais ações institucionais em andamento, há a Ação Civil Pública, de 1994, e o Interdito Proibitório, de 2010 (saiba mais sobre as duas, aqui); uma ação por uso indevido de marca registrada, movida pelo Condomínio Quintas da Alvorada; uma ação de Intervenção, referente às obras de 2015; uma ação de prestação de contas, movida contra a antiga administradora; uma ação, pedindo que o GDF se manifeste a respeito do nosso pedido de REURB; e também, duas ações referentes à área de 74 hectares, registrada em nome do Estância, uma delas, demarcatória, e, outra, pedindo a anulação de uma venda realizada de forma irregular, por terceiros.

## REURB

Em 2019, o Estância obteve uma importante vitória, com uma decisão favorável, da Vara de Meio Ambiente, ao nosso pedido de reconhecimento para a Regularização Fundiária Urbana por Interesse Específico (REURB-E), com base na Lei Fundiária nº 13.465/2017 (leia aqui). O processo, agora, aguarda julgamento de recurso.

## AS AÇÕES REFERENTES AOS 74 HECTARES

Em 2013, o Estância foi solicitado, pelo Cartório de Registro de Imóveis, a se manifestar sobre a validade da venda de um terreno de 74 hectares, realizada em 2005, que trazia indícios de irregularidade. O condomínio, à época, não apresentou questionamento em relação à venda, mas moveu uma ação para demarcar a área.

Em novembro de 2016, o Estância moveu uma ação específica para anular a venda, e, em decisão liminar, conseguiu reverter a alteração no registro. Já na ação demarcatória, **consequimos reverter uma decisão que declarou improcedente o pedido de perícia**, necessária para a localização do terreno de 740 mil metros quadrados (leia aqui). A Terracap apresentou um Recurso Especial, que não foi acolhido, e, agora, interpôs um Agravo, que precisa ser julgado pelo Superior Tribunal de Justiça.

## GESTÃO DE DADOS SENSÍVEIS

Em muitos dos nossos informativos e balanços, não há números de processos, nomes, ou uma descrição, processo a processo. Alguns condôminos, inclusive, questionam a razão para não divulgarmos uma lista completa com o valor de cada acordo realizado nas ações possessórias.

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

984509

RTD

Documentos que trazem dados sobre solicitações de condôminos, dívidas e outros, geram dano moral, se divulgadas, e, portanto, não podem ficar acessíveis aos demais condôminos. Já as informações sobre acordos, se disponibilizadas, podem jogar por terra todas as possibilidades de negociar valores, individualmente, **trazendo prejuízos ainda maiores aos condôminos.**

É preciso agir com prudência na gestão da informação, em qualquer área, especialmente, quando consideramos as muitas vulnerabilidades do nosso condomínio. Ainda respondemos à Ação Civil Pública, à Ação de Intervenção, e somos expressamente citados em uma Recomendação, surgida após obras irregulares de infraestrutura, iniciadas em 2015 e interrompidas por decisão judicial, meses depois. **Apesar de o Ministério Público ter se manifestado pelo arquivamento da Ação de Intervenção, ela ainda não foi encerrada, e algumas informações sobre a execução das obras do PRAD poderiam, por exemplo, ser apresentadas fora de contexto, em uma denúncia caluniosa, dentro desta ação, como já ocorreu recentemente (saiba mais, aqui). Assim, até que a situação fosse plenamente esclarecida, todo o trabalho seria interrompido.** Mesmo com tudo plenamente amparado em autorizações do Poder Público, já foi necessário interromper ações, até que diligências de órgãos públicos verificassem que as denúncias eram falsas. **Isto nos custou um atraso de aproximadamente três meses!**

**Uma das perguntas mais dirigidas à Administração é, justamente, quando teremos autorização para as obras de drenagem pluvial e pavimentação no restante do condomínio.** Da nossa parte, estamos fazendo o máximo possível para que o processo de obtenção das autorizações ocorra no menor período possível. **Gerir dados sensíveis é uma decisão estratégica também neste caso, e tem a intenção de EVITAR ATRASOS no desenvolvimento do condomínio. Estamos aproveitando uma janela de oportunidade, no relacionamento institucional, e por isso, precisamos garantir celeridade!**

**Qualquer informação pode ser solicitada, na forma como determina a Convenção: mediante solicitação prévia, para acesso presencial.** Toda movimentação financeira é auditada externamente, e os relatórios também podem ser consultados pelos condôminos. Este é um compromisso de transparência da Administração. Se você tem alguma dúvida ou questão, entre em contato conosco. Você pode abrir um ticket de atendimento, através do aplicativo Área do Condômino, e ele será respondido no menor prazo possível!

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

984509

RTD

# INF.: 304/ADM/MAR/2021 – RELATÓRIO DE ATIVIDADES DE 2020

[ceqa.com.br/2021/03/10/inf-304-adm-mar-2021-relatorio-de-atividades-de-2020/](http://ceqa.com.br/2021/03/10/inf-304-adm-mar-2021-relatorio-de-atividades-de-2020/)



Este informativo faz parte de uma série de oito publicações, com dados importantes para a nossa Assembleia Geral Ordinária, quando votaremos as contas do período de 2020. Ele traz um compilado de informações do que foi feito pelas diretorias Administrativa, Institucional e Financeira, para além do trabalho corriqueiro de cada setor.

## DIRETORIA ADMINISTRATIVA

O Estância é um loteamento que, em população, é maior que, ao menos, 1.573 municípios brasileiros. Segundo dados demográficos da nossa região, é possível estimar que, num futuro próximo, mais de seis mil pessoas morem aqui. Pessoas que demandam serviços básicos, e que dependem do trabalho da Administração. **Nos últimos anos, todas as diretorias têm feito um grande esforço, a fim de melhorar os processos, economizando recursos, melhorando a segurança e, também, o atendimento ao condômino.**

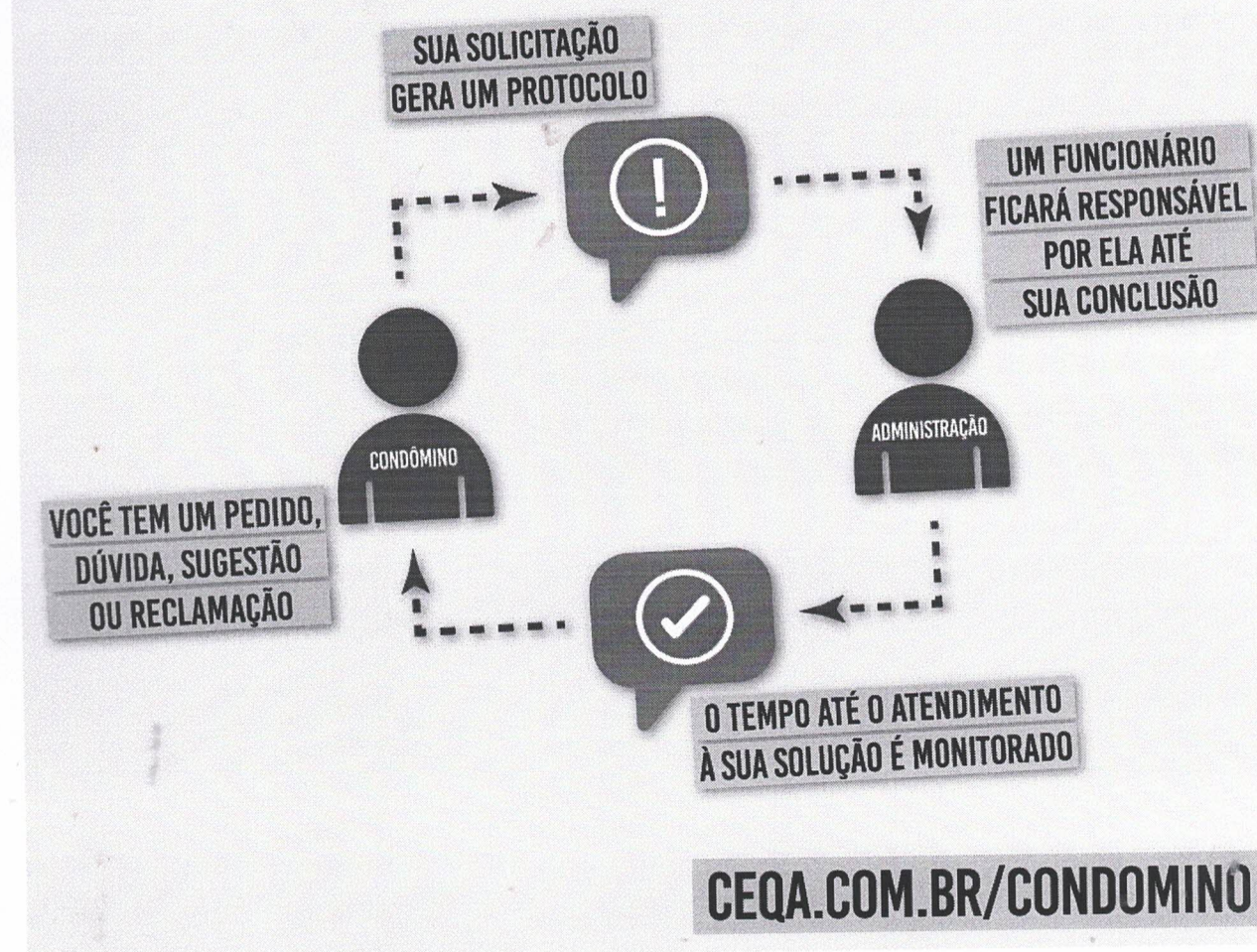
Isso se traduziu, por exemplo, na **migração dos canais de atendimento para o aplicativo Área do Condômino**, em setembro. Um chamado, aberto no aplicativo, pode ser acompanhado, para que não fique sem solução, uma realidade muito diferente de um passado próximo, em que tudo era solicitado verbalmente. Mesmo as solicitações presenciais de atendimento, geram registros no aplicativo.

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

984509

RTD

# AGORA, OBTER ATENDIMENTO NA ADMINISTRAÇÃO É MUITO MAIS EFETIVO!



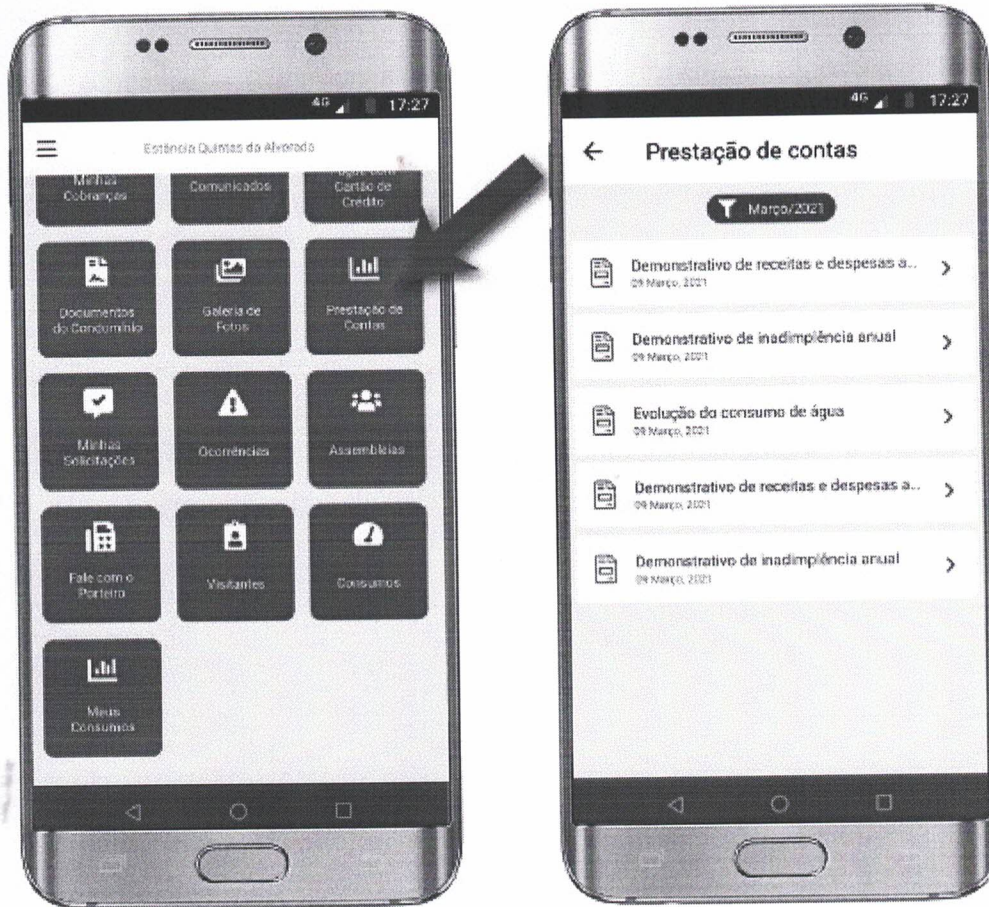
Como resultado, **temos, registrados, 1.270 atendimentos, em 2020**, com datas de solicitação, encerramento, e funcionários responsáveis. Podemos, por exemplo, criar um *ranking* com as necessidades mais comuns, para planejar a forma de trabalho dos nossos colaboradores. E, **para os condôminos, fica a certeza de que suas solicitações foram vistas**, e que estão sendo atendidas.

## APLICATIVO

Todos os condôminos possuem acesso ao aplicativo Área do Condômino, e podem acessar boletos, retificar dados cadastrais, reservar áreas de lazer, abrir tickets de atendimento, votar em assembleias virtuais, acompanhar seu consumo, e **acessar a prestação de**

1. Centro de Tratamento - DT  
Nº de Protocolo e Registro  
984509

**contas mensal, com demonstrativos de receitas, despesas e inadimplência.**  
 1.202 condôminos já realizaram, ao menos, um acesso. Caso você nunca tenha realizado seu acesso, há um manual em [ceqa.com.br/condomino](http://ceqa.com.br/condomino).

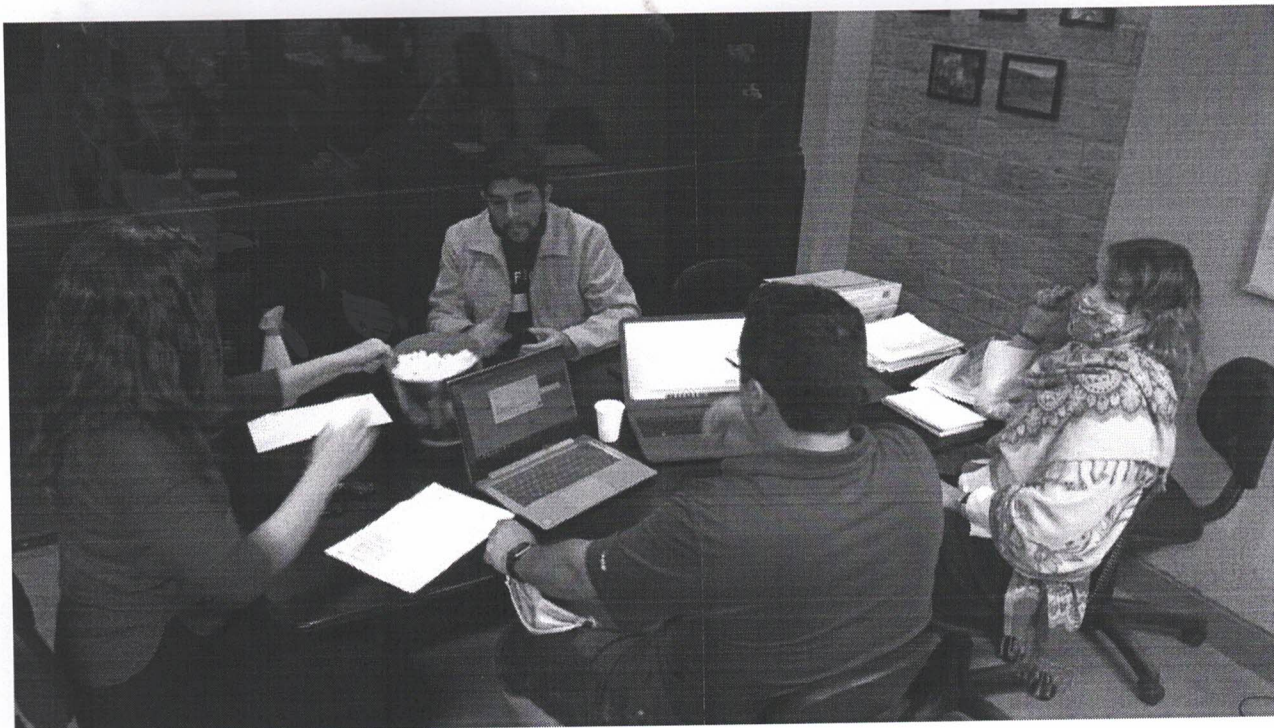


## ASSEMBLEIAS VIRTUAIS

Por força dos Decretos de enfrentamento à pandemia, todas as assembleias programadas para 2020, precisaram ser canceladas, até que, em junho, a sanção da Lei 14.010 permitiu a realização das assembleias condominiais, na forma virtual. Assim, realizamos uma Assembleia Geral Extraordinária, para votar as alterações orçamentárias na obra do PRAD; e uma Ordinária, para aprovar as contas de 2019, o plano de trabalho para 2020, o projeto do modelo padrão de calçadas, e o rateio para a manutenção da rede de distribuição de água potável, cobrado das unidades que apresentem consumo superior a 35m<sup>3</sup>.

1º Ofício do Brasil - DF  
 N° de Protocolo e Registro  
 984509  
 RTD





**Para garantir a máxima transparência do processo, todos os documentos, informativos e vídeos, com a abertura de cada assembleia, estão disponíveis em <https://ceqa.com.br/age2020> e <https://ceqa.com.br/ago2020>.**

## SEGURANÇA

Em 2020, começamos a traçar estratégias junto a um grupo de moradores voluntários, que se disponibilizaram a fazer parte da Comissão de Segurança. Esta comissão tem o papel de auxiliar no planejamento e acompanhamento do trabalho dos rondas e portarias, e já se reuniu em duas ocasiões, para dar início à construção de um relatório de avaliação. Alguns desses moradores são parte das forças policiais, advogados, gestores públicos ou operadores da área do direito. Os trabalhos continuam em andamento!

1º Ofício de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD



## OBRAS

Há duas grandes obras acontecendo no Estância, neste momento. A primeira delas é a do PRAD, e, sobre ela, publicamos um balanço, referente ao ano de 2020 (leia aqui). Há, também, a nova rede de água potável, que **obedece a um projeto técnico, alinhado com os padrões da Caesb, e dimensionado para um condomínio com 100% de ocupação** (saiba mais sobre a execução, aqui).



984509

RTD

### *Carretas com tubulações em PEAD, para a nova rede de água potável*

Dois poços foram perfurados, e já temos novos reservatórios instalados (leia aqui). Há, também, um esforço permanente para a manutenção das vias e acessos, sobretudo, após as chuvas fortes, a cargo das equipes de campo.



*Manutenção de vias danificadas pelas chuvas, em 11/03/2020*

### **CALÇADAS E PAISAGISMO**

Em 2020, aprovamos o novo projeto para as calçadas, em atendimento às leis de acessibilidade. Agora, nesta Assembleia Geral Ordinária, vamos discutir se a construção será feita de forma individual, ou se uma empresa será contratada para executar todas as calçadas, com o custo, por unidade, repassado aos condôminos. Já o projeto de

1º Ofício de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD

paisagismo, que inclui parâmetros sobre o que plantar nas calçadas, está em desenvolvimento, e já passou pela fase de ouvir a comunidade. Ao término, será este projeto que dará identidade ao Estância que sempre sonhamos!

## TRÂNSITO

Aprimoramos, também, alguns procedimentos, para otimizar o atendimento da portaria central, com o objetivo de atender melhor ao grande fluxo de entrada e saída, em alguns momentos do dia. Como exemplo, foi implementada a inversão de sentido da guarita de saída, para que seja possível identificar mais de um visitante por vez; e, agora, há um funcionário dedicado aos contatos, pelo aplicativo, respondendo diretamente aos pedidos, por meio da função “Fale com o Porteiro”, reduzindo o tempo para a liberação.



*Inversão de sentido na portaria central: maior velocidade no atendimento*

Em relação às demais portarias, continuamos aguardando a definição do DER, quanto à duplicação do trecho da DF-001, que passa em frente ao Estância.

**DIRETORIA INSTITUCIONAL**

1º Ofício de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD



O ano que passou também trouxe importantes avanços institucionais, apesar do regime de teletrabalho, adotada pelo Governo do Distrito Federal. Havíamos encerrado 2019 com duas importantes novidades: a nova poligonal do Jardim Botânico, e o início das tratativas com a Secretaria de Governo (leia aqui), relativas à regularização fundiária, com base no, então, recém publicado Decreto nº 40.254/2019, de autoria do Governador, Ibaneis Rocha. Temas importantes não apenas pelo fato de afetarem o Estância, mas porque deles participam representantes do nosso condomínio.



1º Ofício de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

Em janeiro de 2020, uma reunião (leia aqui) com o presidente da Terracap, Izídio Santos, e com Hamilton Lourenço Filho, Diretor Técnico, pautou os processos de regularização dos condomínios em áreas públicas, o que é o nosso caso, por força de decisão judicial, e nos permitiu apresentar demandas antigas e urgentes da nossa comunidade.

Alcançamos, então, um novo patamar na nossa relação institucional com diversas secretarias ligadas à questão fundiária, muito importante para que pudéssemos **construir caminhos que nos permitiram solicitar a extensão das obras de drenagem pluvial e pavimentação, de todos os conjuntos e avenidas que não estão contemplados pelo PRAD**, como meio de impedir novos danos ambientais e preservar a vegetação e as nascentes da região. O Estudo Técnico está, agora, em fase de análise.



Algumas das reuniões virtuais realizadas, com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, Instituto Brasília Ambiental, entre outros.

Este é um resumo muito breve de como tudo ocorreu. **Em 2020, publicamos 102 informativos e notícias, sobre diversos assuntos de interesse dos condôminos.** Abaixo, alguns deles, que são especialmente relevantes:

Ofício de Brasília - DF  
Nº da Protocolo e Registro  
984509  
RTD

**INF.: 206/ADM/JAN/2020 – REUNIÃO DA UNICA-DF COM O NOVO PRESIDENTE DA TERRACAP DISCUTIU OS PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO**

**INF.: 272/ADM/SET/2020 – O ESTÂNCIA NO PDOT: UMA POSSIBILIDADE REAL!**

**REUNIÃO VIRTUAL COM O PRESIDENTE E TÉCNICOS DO IBRAM**

**REUNIÃO NO PALÁCIO DO BURUTI DISCUTE PAUTA DE REGULARIZAÇÃO**

**REUNIÃO VIRTUAL COM SECRETÁRIOS DE GOVERNO**

**REUNIÃO COM O CORPO TÉCNICO DO IBRAM DISCUTE AMPLIAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA**

**INF.: 276/ADM/NOV/2020 – REGULARIZAÇÃO: REUNIÃO VIRTUAL COM A SEDUH ESCLARECEU DÚVIDAS DE CONDÔMINOS**

**NF.: 277/ADM/NOV/2020 – FORMALIZADO, JUNTO AO IBRAM, LAUDO TÉCNICO QUE CONFIRMA A NECESSIDADE AMPLIAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA AO RESTANTE DO CONDOMÍNIO**

## **COMUNICAÇÃO SOCIAL**

Uma das atribuições estabelecidas pela Convenção à Diretoria Institucional, é a de cuidar da comunicação, com informativos regulares. **Como já citado, foram 102 informativos publicados em 2020, além de 807 mensagens disparadas na Lista de Transmissão.** Ou seja, se considerarmos os dias úteis, temos um informativo a cada 2,5 dias, e 3,2 mensagens por dia. Entre eles, notícias importantes, relatórios, comunicados, alertas, e campanhas de utilidade pública.

1º Ofício de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD



Algumas das campanhas veiculadas em 2020.

Os condôminos puderam conhecer como é coletada, tratada e distribuída a água que sai nas torneiras (clique aqui). Puderam também acompanhar, semanalmente, a execução das obras do PRAD. Relatórios financeiros, atualizações do cronograma, e avisos diversos, também fizeram parte dos informativos sobre a obra. Na parte de utilidade pública, campanhas sobre a coleta seletiva, segurança, combate à dengue, e muito mais, foram extensamente divulgadas.

## DIRETORIA FINANCEIRA

A migração de todos os sistemas do Financeiro para a base da Superlógica permitiu grandes avanços no ano passado. Antes, dados de recebimentos eram registrados em plataforma diferente, o que atrasava o processo de gerar os balancetes mensais. Agora, os balancetes são gerados automaticamente, e publicados junto aos boletos das taxas ordinárias. Além disso, o registro do consumo de água é lançado diretamente no sistema, facilitando o controle e a cobrança da taxa de rateio, para consumos acima dos 35m<sup>3</sup>.

1º Ofício de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD



Em dezembro, fizemos a adesão ao REFIS, Programa de Recuperação de Débitos Fiscais do Governo do Distrito Federal. Aproveitando os descontos concedidos, conseguimos dar solução a 492 ações de execução fiscal, referentes a débitos de IPTU, de lotes que estavam cadastrados em nome do condomínio, junto à Secretaria de Fazenda. **Os valores foram comunicados aos responsáveis por cada débito, que deverão ressarcir ao condomínio, conforme explicamos no informativo 302** (leia aqui)

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

984509

RTD

# INF.: 305/ADM/MAR/2021 – ASSEMBLEIA VIRTUAL: COMO PARTICIPAR

[ceqa.com.br/2021/03/11/inf-305-adm-mar-2021-assembleia-virtual-como-participar/](https://ceqa.com.br/2021/03/11/inf-305-adm-mar-2021-assembleia-virtual-como-participar/)

Já realizamos duas assembleias, totalmente virtuais, em nosso condomínio, com excelentes resultados. Todo o processo de votação é muito simples, pelo site ou pelo aplicativo da Área do Condômino. Você pode acompanhar a abertura e a chamada para a votação, ao vivo, pelo youtube, por meio do link que divulgaremos na véspera.

Anteça-se! Teste seu login e senha e confira se seus pagamentos estão em dia. Não deixe tudo para o dia da Assembléia.

## COMO INSTALO O APLICATIVO? COMO FAÇO O MEU LOGIN?

Publicamos um manual, orientando sobre estes assuntos. Para acessá-lo, **clique neste link**.

## O PROCESSO DE VOTAÇÃO

É importante observar que, **em alguns momentos, não haverá nenhum assunto em pauta de votação, mesmo durante o período em que a assembleia estiver aberta**. Isto ocorre porque, por determinação da Convenção, é obrigatório realizar a eleição do presidente e do secretário, que serão os responsáveis pelo processo, e qualquer condômino adimplente com suas obrigações poderá se voluntariar para estas funções. Sendo assim, **após a abertura, faremos uma chamada para quem quiser se candidatar. Vencido este prazo, haverá a primeira votação**.

Seremos avisados de cada um desses momentos, na transmissão ao vivo, e, também, na Lista de Transmissão do Whatsapp. **Caso você queira ser avisado, salve o número 61 99931-2241, em sua agenda (é obrigatório salvar, ou você não receberá as mensagens), e nos mande uma mensagem, solicitando a inclusão**.

**Somente após esta fase, é que a pauta será aberta para debate e votação.**

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

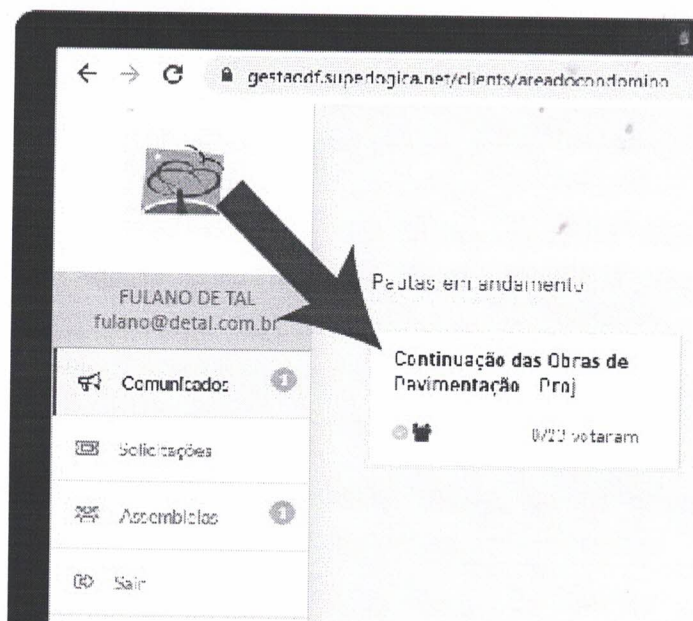
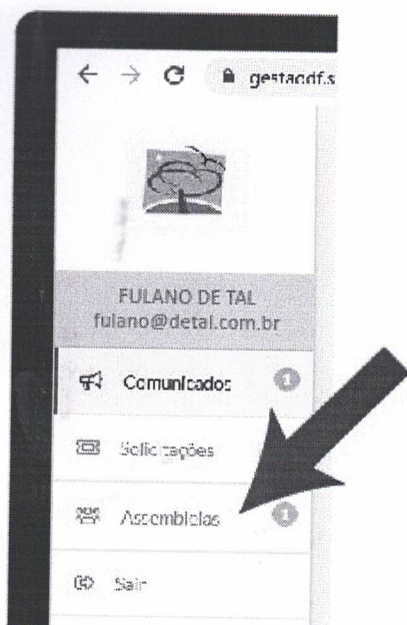
984509

RTD

O vídeo abaixo, provido pela Superlógica, explica o processo para adimplentes e inadimplentes. Estes últimos, poderão participar apenas das discussões, sem direito a voto. **O processo descrito no vídeo é um pouco diferente**, pois a transmissão ocorrerá no youtube, e não por meio do Zoom. E, também, não será preciso baixar a pauta, pois ela será disponibilizada na própria tela do aplicativo!

## VOTANDO PELO SITE

Você pode acessar o site (**clique aqui para acessá-lo**) do seu computador, celular ou tablet (importante, caso você não possua um dispositivo android ou iOS). Pode ser também que dispositivos como Smart TVs ou TV Boxes sejam compatíveis. Vamos ilustrar, abaixo, o uso em computador. A funcionalidade em qualquer plataforma será a mesma, porém a aparência poderá mudar um pouco.

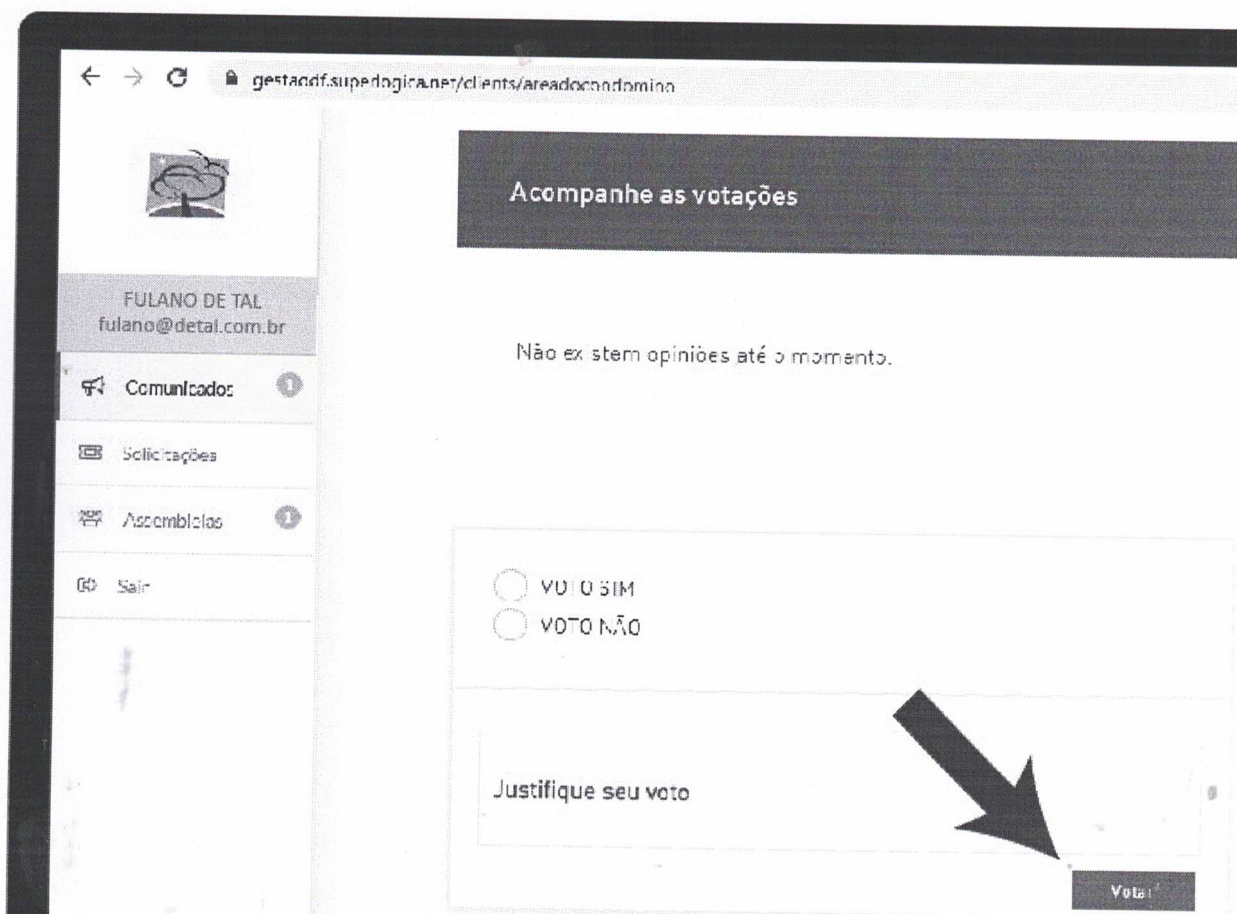


1ª Ofício de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro

984509

RTD

No menu lateral, haverá um botão ASSEMBLEIAS. Clicando nele, uma lista das pautas em andamento será mostrada na tela. Haverá apenas uma pauta em discussão, nesta primeira AGE. Clique nela, e uma nova tela será exibida. Nela, você poderá opinar, participar dos debates, e, mais abaixo, escolher se aprova ou não a proposta. Poderá ainda justificar seu voto, o que não é obrigatório e não tem efeito sobre a apuração. Ao final, basta clicar no botão verde e **aguardar a confirmação**.



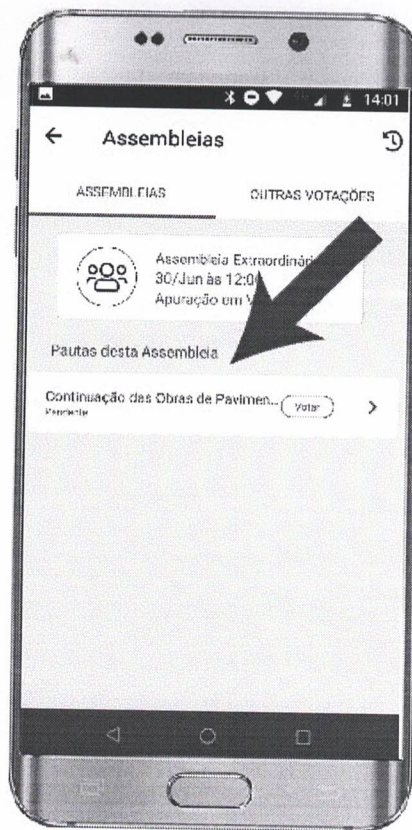
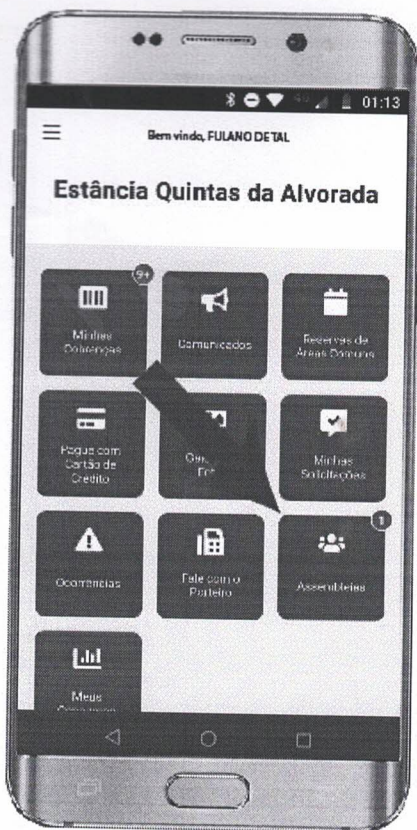
## VOTANDO PELO APLICATIVO

Se você possui o app Área do Condômino instalado, uma notificação sobre a abertura da Assembleia surgirá em sua tela, mesmo que ele não esteja aberto. Você pode clicar nesta notificação e ir direto para a pauta em discussão. Ou pode abrir o aplicativo, normalmente, e um botão ASSEMBLEIA estará logo na primeira tela. A posição dele pode diferir deste exemplo, mas ele estará logo na tela inicial.

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

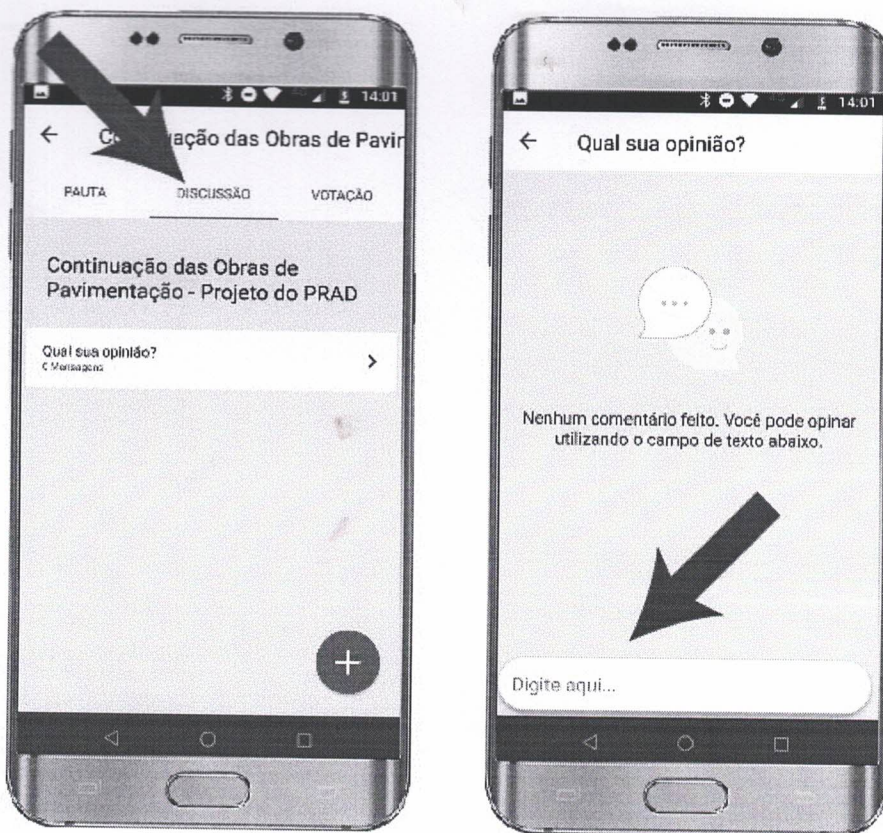
984509

RTD



Clicando na pauta em DEBATE, você poderá opinar, ler as mensagens de outros condôminos, e participar livremente das discussões.

1º Ofício de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD



Em seguida, clicando em VOTAÇÃO, você poderá escolher se concorda ou não com a proposta, e também poderá justificar o seu voto, o que não é obrigatório e não tem efeito sobre a apuração. Ao final, clique em JUSTIFICAR E SALVAR, e aguarde a confirmação.

### **QUERO VOTAR POR PROCURAÇÃO, MAS NÃO ENCONTRO ESTA OPÇÃO**

Como a votação não é presencial, não é possível votar por procuração. Cada proprietário deve providenciar seu login e utilizá-lo.

### **VOTEI, E AGORA?**

Se seu voto foi computado, você verá a mensagem abaixo:

1º Ofício de Brasília - DF  
Nº da Protocolo e Registro  
984509  
RTD

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

Após votar, você pode continuar acompanhando as discussões, participando com suas opiniões. **Seu direito à palavra está plenamente garantido!**

Os resultados serão publicados, após o término do prazo de votação.

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

984509

RTD



# INF.: 307/ADM/MAR/2021 – CALÇADAS: CHEGOU A HORA DE DECIDIR SOBRE A EXECUÇÃO

[ceqa.com.br/2021/03/17/inf-307-adm-mar-2021-calcadas-chegou-a-hora-de-decidir-sobre-a-execucao/](http://ceqa.com.br/2021/03/17/inf-307-adm-mar-2021-calcadas-chegou-a-hora-de-decidir-sobre-a-execucao/)

## ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA VIRTUAL



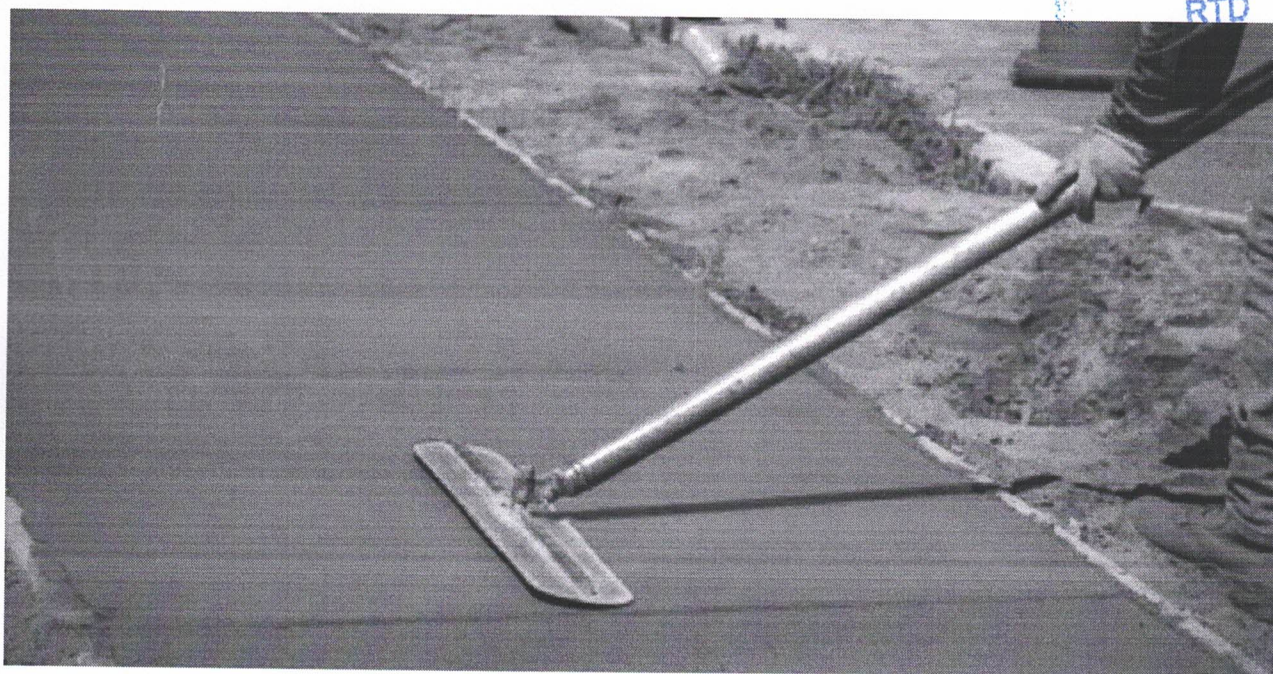
20 DE MARÇO - 09 ÀS 17H  
CEQA.COM.BR/AGO2021

Este informativo faz parte de uma série de publicações, a respeito das propostas a serem votadas, constantes no edital de convocação para a nossa Assembleia Geral Ordinária. Mais informações, em [ceqa.com.br/ago2021](http://ceqa.com.br/ago2021).

1º Ofício do Brasil - DF  
Nº de Protocolo e Registro

984509

RTD



O Código de Obras do Distrito Federal, em seu artigo 15º, estabelece que é uma responsabilidade do proprietário “executar ou reconstruir, no final da obra, as calçadas contíguas à projeção ou à testada do lote, de forma a permitir a acessibilidade do espaço urbano”. **As calçadas são importantes espaços para a locomoção de pedestres,**




**e precisam garantir a segurança e a acessibilidade de pessoas, com as mais diversas necessidades. Por isto, há uma série de normas a serem seguidas, que explicamos anteriormente, no informativo 262 (leia aqui).**

Já temos um projeto para as calçadas, e, nos conjuntos em que a rede de distribuição de água for totalmente finalizada, inclusive com a ligação dos ramais, será possível dar início à sua execução, assim como a construção ou adequação de rampas de acesso, canteiros e lixeiras, respeitando as larguras mínimas para a faixa de circulação. Um processo que exige mão de obra especializada, capacitada para o correto nivelamento e obediência a normas de declividade máxima, por exemplo. Considerando essas especificidades, **a Administração decidiu consultar oito empresas, que responderam com propostas. A média, das três melhores, é de R\$ 60,00, por metro quadrado de pavimento, o que dá, aproximadamente, R\$ 1700, por lote.**

Sendo assim, colocaremos em votação, na próxima Assembleia Geral Ordinária, a ser realizada em 20 de março, a **possibilidade de a Administração intermediar uma contratação coletiva, para que uma das empresas consultadas execute todas as calçadas.** Os custos, por unidade, continuarão sob responsabilidade de seus proprietários, que poderão negociar o pagamento diretamente. A contratação coletiva permite obter maiores descontos, devido ao maior volume de obras a executar.

**Optar pela contratação coletiva também traz diversas comodidades** aos condôminos: não será necessário buscar profissionais, comprar material, nem acompanhar, para garantir que a execução siga as normas. Não haverá sobras de material, ao término, e, visualmente, haverá harmonia em todo o passeio público. **A contratação individual da obra pode até se mostrar mais atraente, em alguns casos, mas os riscos são muito maiores,** pois o condômino será o único responsável pelo pleno atendimento das exigências legais, e pode acabar tendo que refazer a calçada. **É importante observar que algumas pequenas obras, realizadas nas ruas pavimentadas, sujeitaram condôminos ao risco de multa, pela falta de cuidados básicos por parte das pessoas contratadas (leia aqui).**

Sendo assim, pedimos que cada um avalie muito bem as vantagens e desvantagens, de cada opção, e escolha com consciência.

1º Ofício de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD

**ERRATA: Informamos anteriormente que a previsão de custos, para cada calçada, ficaria em torno de R\$ 3 mil. Na realidade, este valor é de R\$ 1.700,00, para um lote com 23 metros de frente.**

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

984509

RTD



# INF.: 309/ADM/MAR/2021 – AGO 2021: PRESTAÇÃO DE CONTAS – 2020

[ceqa.com.br/2021/03/19/inf-309-adm-mar-2021-ago-2021-prestacao-de-contas-2020/](http://ceqa.com.br/2021/03/19/inf-309-adm-mar-2021-ago-2021-prestacao-de-contas-2020/)



**ASSEMBLEIA  
GERAL ORDINÁRIA  
VIRTUAL**

**20 DE MARÇO - 09 ÀS 17H  
CEQA.COM.BR/AGO2021**

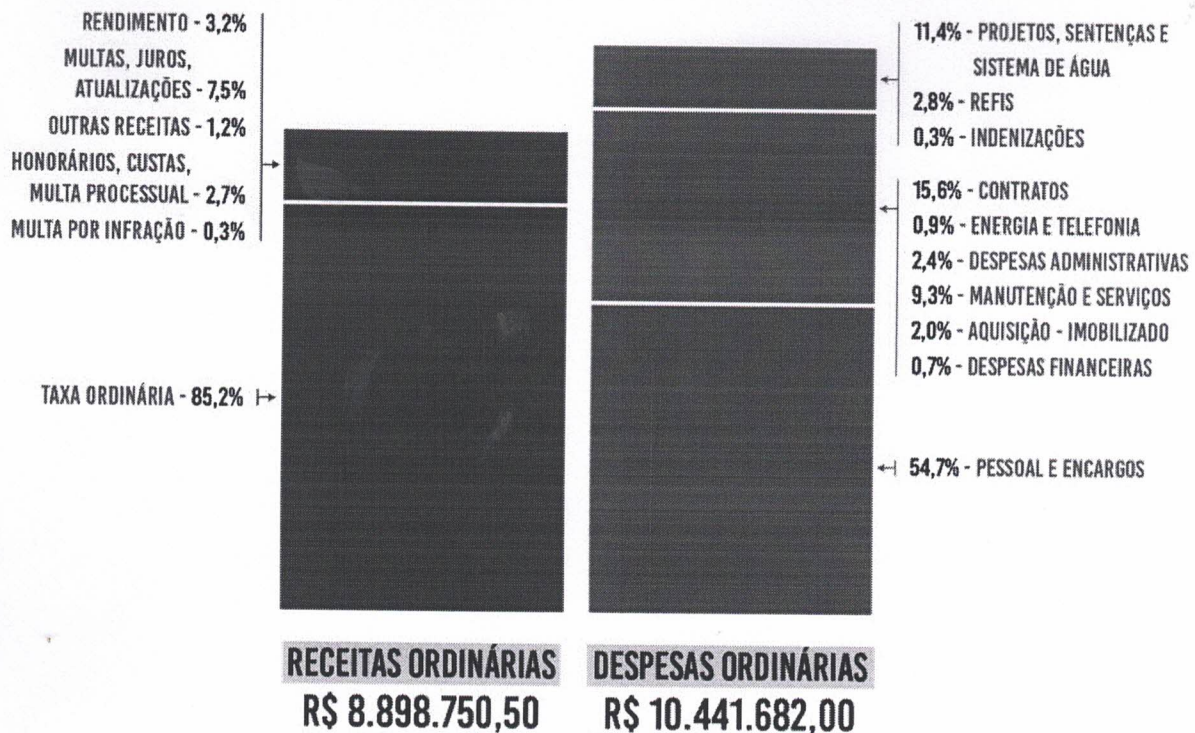
Este informativo faz parte de uma série de publicações, com dados importantes para a nossa Assembleia Geral Ordinária. Caso tenha dúvidas, envie uma mensagem pel Lista de Transmissão, do Whatsapp, 61 9 9931-2241, ou pelo e-mail [comunicacao@estanciaquintasdaalvorada.org.br](mailto:comunicacao@estanciaquintasdaalvorada.org.br). Ela será respondida durante a live de abertura da assembleia, ao vivo. **O balanço relativo à taxa extra, você pode ler clicando aqui.**

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

984509

RTD

## RESUMO FINANCEIRO - 2020



O Estância possui 1.957 lotes contribuintes, que responderam, em 2020, por uma arrecadação efetiva de R\$ 7.577.903,06, em taxas ordinárias. **O valor de honorários, custas e multa processual não permanece em caixa, na sua totalidade. Boa parte, é repassada para a justiça e para empresas de cobrança. O somatório, com o rendimento das aplicações dos recursos, multas, juros, atualizações e outras receitas, é de R\$ 8.898.750,50.**

**As despesas totalizaram R\$ 10.441.682,00, ou seja, só foi possível honrar os compromissos ordinários de R\$ 8.962.611,70, pagar parte do valor da ação judicial da Transpilar, iniciar a execução do projeto de água potável e realizar o Refis, em virtude da recuperação de dívidas.**

O valor de R\$ 2.434.833,38 foi proveniente de recuperação de débitos de taxas ordinárias e extraordinárias, em aberto, por meio dos acordos de quitação, junto à empresa de cobrança.

1ª Cância de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD

*[Handwritten signatures and initials]*

O valor de inadimplência, a receber, até o final de 2020, era de R\$ 2.212.517,00, que representa 409 unidades, devendo, pelo menos, uma taxa de condomínio, o que equivale a 20,9% dos condôminos. Em 2019, o valor era de R\$ 3.387.465,98, que representava 614 condôminos (31,37%).



**Do montante dos gastos, mais da metade (54,67%) se refere à folha de pagamento dos funcionários/diretoria, impostos e encargos sociais, como o Imposto de Renda Retido na Fonte, INSS, FGTS e o PIS sobre a folha de pagamento.**

1º Ofício de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

# SALDOS BANCÁRIOS

31/12/2019		31/12/2020
R\$ 2.077.318,33	CONTA ORDINÁRIA	R\$ 3.023.961,32
R\$ 881.417,00	FUNDO DE RESERVA	R\$ 917.679,00
R\$ 4.985.705,23	CONTA EXTRA	R\$ 4.862.846,07
R\$ 2.333.971,53	CONTA ACORDO	R\$ 1.214.827,38
R\$ 58,00	CAIXINHA	R\$ 1.100,35
R\$ 6.689,83	PAGSEGURO	R\$ 38.010,32
R\$ 34.367,69	APLICAÇÃO BRADESCO	R\$ 34.367,69
R\$ 10.319.527,61	TOTAL	R\$ 10.092.792,13

Acima, os valores de recursos financeiros disponíveis, em 31/12/2019, e em 31/12/2020. Vale ressaltar que o valor de R\$ 34.367,69 refere-se a um saldo inexistente que consta no balancete, desde a gestão anterior a agosto de 2016, e que está sendo questionado na ação judicial de prestação de contas.

# FECHAMENTO GLOBAL

<b>SALDO FINANCEIRO 31/12/2019:</b>	<b>R\$ 10.319.527,61</b>
<b>RECEITA TOTAL:</b>	<b>R\$ 20.441.463,55</b>
<b>DESPESA TOTAL:</b>	<b>R\$ 20.668.199,03</b>
<b>SALDO FINANCEIRO 31/12/2020:</b>	<b>R\$ 10.092.792,13</b>

1º Ciclo de Gestão - DF  
 Nº de Protocolo e Registro  
 984509  
 RTD

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

Destaca-se também, no quadro acima, o fechamento global dos recursos financeiros, ou seja, a totalidade de receitas e despesas, considerando as despesas ordinárias e extras. Demonstrando, assim, o equilíbrio financeiro das contas de 2020.

## RESUMO - EXECUÇÃO FINANCEIRA

PREVISTO	RECEITAS	EXECUTADO
R\$ 7.200.000,00	TAXA ORDINÁRIA	R\$ 7.577.903,06
R\$ 2.910.000,00	RECUPERADO	R\$ 2.434.833,38
R\$ 360.000,00	RENDIMENTO	R\$ 284.693,22
R\$ 10.470.000,00	TOTAL	R\$ 10.297.429,66
PREVISTO	DESPESAS	EXECUTADO
R\$ 3.707.164,08	PESSOAL	R\$ 4.272.733,70
R\$ 1.020.000,00	IMPOSTOS E ENCARGOS	R\$ 1.435.895,59
R\$ 850.200,00	CONTRATOS	R\$ 1.627.175,82
R\$ 99.120,00	ENERGIA E TELEFONIA	R\$ 88.757,15
R\$ 924.800,16	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	R\$ 255.183,99
R\$ 950.000,04	MANUTENÇÃO E SERVIÇOS	R\$ 929.023,01
R\$ 270.000,00	AQUISIÇÃO - IMOBILIZADO	R\$ 209.060,70
R\$ 180.000,00	DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ 71.401,56
R\$ 168.000,00	ESPAÇOS COMUNS	R\$ 43.588,06
R\$ 8.169.284,28	TOTAL	R\$ 8.932.819,58
PREVISTO	ADICIONAIS	EXECUTADO
R\$ 0,00	PROJETOS, SENTENÇAS E SISTEMA DE ÁGUA	R\$ 1.188.880,09
R\$ 0,00	REFIS	R\$ 290.190,21
R\$ 0,00	INDENIZAÇÕES	R\$ 29.792,12
R\$ 0,00	TOTAL	R\$ 1.508.862,42

O quadro acima contém a execução receita, em comparação com os valores previstos, aprovados na AGO 01/2020, representando uma arrecadação um pouco abaixo da prevista. Dele também depreende-se que houve impacto entre a previsão e a execução da despesa, nos tópicos PESSOAL e ENCARGOS, provocado pelo reajuste salarial, aprovado pelo Sindicato de Classe e pelo aumento de 10 funcionários, de campo e da segurança.

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

984509

RTD

O item CONTRATOS também está demonstrando execução maior que a previsão, porém, nos contratos constam Despesas Administrativas e Despesas de Manutenção e Serviços contratados que, somados aos demais itens, percebe-se que a execução, de fato, está abaixo da previsão, restando execução, a maior, apenas em relação a pessoal e encargos.

As implementações adicionais não estavam previstas no orçamento, aprovado na AGO 01/2020, porém, foi possível executá-las com recursos provenientes da recuperação de dívidas, sem necessidade de aprovação de taxa extraordinária.

1º Ofício de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD



# INF.: 310/ADM/MAR/2021 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O VALOR DA TAXA ORDINÁRIA E PLANO DE TRABALHO

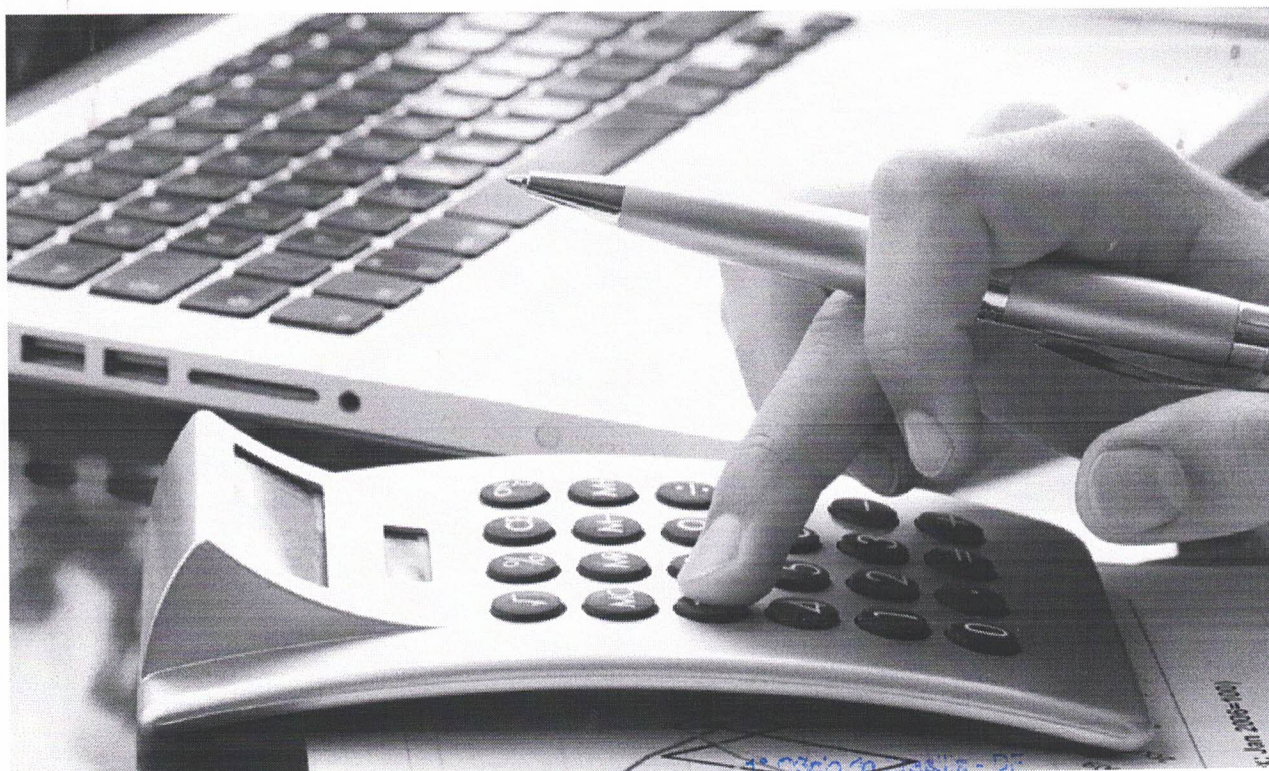
[ceqa.com.br/2021/03/19/inf-310-adm-mar-2021-consideracoes-sobre-o-valor-da-taxa-ordinaria-e-plano-de-trabalho/](http://ceqa.com.br/2021/03/19/inf-310-adm-mar-2021-consideracoes-sobre-o-valor-da-taxa-ordinaria-e-plano-de-trabalho/)



**ASSEMBLEIA  
GERAL ORDINÁRIA  
VIRTUAL**

**20 DE MARÇO - 09 ÀS 17H  
CEQA.COM.BR/AGO2021**

Este informativo faz parte de uma série de publicações, com dados importantes para a nossa Assembleia Geral Ordinária. Caso tenha alguma dúvida, envie uma mensagem pela Lista de Transmissão do Whatsapp, 61 9 9931-2241, ou pelo e-mail [comunicacao@estanciaquintasdaalvorada.org.br](mailto:comunicacao@estanciaquintasdaalvorada.org.br). Ela será respondida, no sábado, durante a live de abertura da nossa AGO.



1ª Ofício de Assessoria - DT  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD

Em 2021, completamos três anos sem reajustes na taxa ordinária, um **fato que destoa totalmente dos demais condomínios**. O crescente aumento dos preços afeta, diretamente, a composição de gastos, e, aqui, não é diferente. **Atualmente, o Estância tem a menor taxa ordinária, entre os seis condomínios próximos consultados**, mesmo considerando aqueles atendidos pelo Serviço de Limpeza Urbana e Caesb, por exemplo, o que não é nosso caso.

Nesta Assembleia Geral Ordinária, que será realizada no sábado, dia 20, temos a responsabilidade de apresentar um plano de trabalho, baseado em um planejamento financeiro que seja capaz de conciliar a manutenção dos serviços, das vias e dos bens do condomínio, com a necessidade de melhorar o espaço em que vivemos. **E é por isto que temos um assunto importante a tratar: a impossibilidade de, mantendo a arrecadação atual, fazer frente às despesas.**

### **COMO FOI POSSÍVEL, NO PASSADO, NÃO AUMENTAR A TAXA ORDINÁRIA?**

**Isto só foi possível, graças à diligência e esforço, contínuos, da Administração, em manter as cobranças em dia, o que proporcionou um reforço na arrecadação, proveniente dos acordos para quitação das dívidas dos condôminos, e à efetiva redução da inadimplência.**

Em 2017, **apesar do alerta para a baixa arrecadação, frente às despesas**, decidimos não reajustar os valores praticados no ano anterior, **iniciando uma campanha para a quitação dos débitos vencidos, como forma de complementação de caixa (leia aqui)**. Havia um saldo de cerca de 4 milhões de reais, a receber, e uma redução de 7% na inadimplência, em relação a 2016.

Em 2016, o processo de negociação extrajudicial foi facilitado, permitindo que as dívidas pudessem ser quitadas, em até 36 meses. Além do reforço nas receitas, não foram reajustados, nos últimos anos, os pró-labores e o saldo mínimo do fundo de reservas, para reduzir o impacto dos custos e garantir a boa saúde financeira do condomínio.

### **POR QUE, HOJE, NÃO É POSSÍVEL DEIXAR DE AUMENTAR A TAXA ORDINÁRIA?**



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Apesar desse cenário extremamente positivo, em anos anteriores, **muitos dos acordos firmados estão chegando ao fim**. Sendo assim, as receitas do condomínio estão caindo, sensivelmente. **Para 2021, a previsão é de uma redução, expressiva, de 29%.**

## MÉDIA DE RECEBIMENTOS DE ACORDOS



A queda de receitas prevista é preocupante! **O valor arrecadado com a taxa ordinária, em 2020, ficou R\$1.354.916,52 abaixo do total de despesas.** O acumulado do Índice Geral de Preços no Mercado, nos últimos 12 meses, atingiu quase 29%, afetando fortemente as contas do condomínio. **54,67% das despesas de 2020 referem-se à folha de pagamentos de funcionários, impostos e encargos sociais (IRRF, INSS, FGTS e PIS)** dos porteiros, seguranças, pessoal de campo, e do administrativo. É preciso, também, por força de lei e dos sindicatos, reajustar seus salários, garantindo que possam sustentar suas famílias, com dignidade.

Há que se considerar, ainda, o **grande custo com a manutenção das vias de terra, no período de chuvas.** Apesar das obras do PRAD, este custo será uma realidade, até o término das obras de infraestrutura, que estamos trabalhando para estender a todo o condomínio.

1º Ofício do Brasil - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD

E, por fim, **o cenário de pandemia afetou diretamente a oferta de produtos e serviços, gerando alta nas demandas e falta de insumos no mercado**, fazendo com que os fornecedores sejam forçados a repassar os reajustes de preços ao consumidor.

A Administração está buscando eficiência, reduzindo gastos e evitando, ao máximo, ter que reajustar qualquer valor pago pelos condôminos. **No entanto, diante da redução iminente das receitas provenientes dos acordos, temos que agir com responsabilidade, propondo o reajuste do valor da taxa ordinária.**

## **NOVO VALOR DA TAXA ORDINÁRIA**

**Na nossa Assembleia Geral Ordinária, haverá três opções de valores, para a decisão dos condôminos:**

– **R\$ 535,56. Com desconto de pontualidade, R\$ 482. (Valor ideal. Arrecadação e gastos são iguais);**

– **R\$ 470. Com desconto de pontualidade, R\$ 423. (Valor intermediário, as contas não fecham igualmente, mas a diferença necessária é coberta com a média das receitas recuperadas com a cobrança, sendo possível ter alguma margem para benfeitorias);**

– **R\$ 450. Com desconto de pontualidade, R\$ 405. (Valor limite para cobrir os aumentos e que terá maior dependência das receitas recuperadas com as cobranças, pouca margem para realização de benfeitorias).**

## **PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO PARA 2021**

Em 2020, realizamos uma enquete sobre o que deveria ser realizado pela Administração, durante o ano, ea maior parte dos condôminos demonstrou que gostaria que fossem realizadas melhorias na portaria, construção de uma pista de ciclismo e de corrida, e revitalização das áreas verdes. Infelizmente, por força das dificuldades impostas pela pandemia, como o desabastecimento de materiais básicos no mercado (e consequente explosão dos preços), a Administração decidiu adiar a execução dessas benfeitorias. Portanto, nosso orçamento, para o ano de 2021, traz novamente alguns valores que não foram executados no ano passado.

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

984509

RTD

Outro ponto levado em consideração, na formação do planejamento financeiro, é o aumento dos custos de energia e demais consumos, reajustes de salários e encargos dos nossos funcionários, entre outros.

## **IMPACTO DO REAJUSTE DA TAXA ORDINÁRIA**

Conforme explicamos, com um valor de taxa ordinária de R\$ 535,56(R\$ 482, com o desconto para pagamento até o vencimento), há uma situação de equilíbrio nas contas. Porém, caso a taxa escolhida, entre as três propostas, seja outra, a Administração realizará o que for possível, dentro do planejado, sem, contudo, garantir que existam recursos disponíveis para realizar todas as ações planejadas.

À Administração cabe trabalhar de acordo com a decisão da comunidade, e, independentemente do valor aprovado, otimizar a utilização dos valores arrecadados, a fim de aproximá-los do desejo manifestado pelos condôminos.

## **AJUDE A DECIDIR!**

**Esta proposta será votada na nossa Assembleia Geral Ordinária, no dia 20 de março. Pedimos, a cada um, que considere os dados apresentados e participe.** A participação de todos é muito importante e impacta, diretamente, no dia a dia da comunidade!



*[Handwritten signatures]*

# INF.: 289/ADM/FEV/2021 – ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA: PUBLICADO O EDITAL DE CONVOCAÇÃO

[ceqa.com.br/2021/02/19/inf-289-adm-fev-2021-assembleia-geral-ordinaria-publicado-o-edital-de-convocacao/](http://ceqa.com.br/2021/02/19/inf-289-adm-fev-2021-assembleia-geral-ordinaria-publicado-o-edital-de-convocacao/)

No dia 20 de março de 2021, realizaremos a nossa Assembleia Geral Ordinária, para deliberar sobre a prestação de contas, do ano de 2020; sobre o plano anual e orçamentário, para o ano corrente; entre outros assuntos. Os itens 01 a 05 são obrigatórios, segundo a nossa Convenção, e precisam ser apreciados, mesmo que não exista proposta de alteração de valores.

1º Ofício de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD

Estância



Quintas da Alvorada

## CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

### EDITAL DE CONVOCAÇÃO

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO - 10ª ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA - AGO 01/2021**  
**DIA 20 DE MARÇO DE 2021, SÁBADO, ÀS 9:00 HORAS EM PRIMEIRA CHAMADA**  
**E AS 9:30, EM SEGUNDA E ÚLTIMA CHAMADA.**

A síndica Lila Sousa, de acordo com o Art. 1350 do Código Civil, convoca os Senhores Condôminos a participar da Assembleia Geral Ordinária, a ser realizada na Sede da Administração, sito Rodovia DF 001, Km 21,5, SHLS, Brasília-DF, no dia 20 de março de 2021, sábado, será realizada na modalidade virtual com base no ART 12 da lei 14.010 de 10/06/2020, e também pelas normas Distritais de distanciamento social que permanecem em vigor, com a edição do novo Decreto nº41.764, em razão do atual estado de calamidade pública, declarado no país em 20/03/20. conforme informações abaixo:

Início : 09h em primeira chamada, e às 09:30 com qualquer "quórum"

Término : 17 h

Transmissão : Superlogica, aplicativo já utilizado pelo condomínio

A assembleia tem por objetivo deliberar sobre o assunto da pauta conforme descrito abaixo:

**ITEM 01:** Prestação de contas da Administração, referente ao período entre 1º de janeiro de 2020 a 31 de dezembro de 2020:

- 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 01/01/2020 a 31/12/2020.

**ITEM 02:** Discutir e votar o plano de trabalho anual e o orçamento para o exercício 2021;

**ITEM 03:** Discutir e votar o saldo mínimo do fundo de reservas para o exercício 2021;

**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 2021;

**ITEM 06:** Discutir e votar sobre a execução do projeto das calçadas:

- Decidir o executor da obra, condômino ou condomínio;
- Sendo o condomínio o executor, votar sobre a forma de pagamento.

**ITEM 07:** Discutir, deliberar e votar em solução para atender caso extraordinário de consumo involuntário de água, com perda de volume excessivo em função de difícil identificação e localização do problema no lote e/ou imóvel, causando a cobrança de valor muito acima do histórico do consumo médio avaliado.

**Obs:** Todas as informações e orientações para possibilitar a participação e a votação dos condôminos estarão disponíveis no Superlogica e no link <http://ceqa.com.br/ago2021/>

Obs: Informamos que as contas do período de 1º de janeiro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 encontram-se à disposição dos senhores condôminos, na Administração do Condomínio no horário normal de expediente. E que o relatório de gestão referente a esse período encontra-se e no link <http://ceqa.com.br/ago2021/>.

Obs: Este edital será publicado em jornal de grande circulação do dia 19/02/2021.

Brasília, 19 de fevereiro de 2021.

**Lila Sousa**

Síndica

Em atenção à segurança de todos e em atendimento a determinações legais, que continuam válidas, nossa AGO será realizada, assim como no ano anterior, na forma virtual, com transmissão ao vivo e acompanhamento, através do aplicativo Área do Condômino, provido pela Superlógica.

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

984509

RTD

Até a data da AGO, serão apresentadas todas as informações sobre os itens que serão votados, como os Relatórios de Atividades, financeiro e demais informações que façam parte da prestação de contas. **Todos eles estarão reunidos em ceqa.com.br/ago2021, e publicados na Área do Condômino.** Também serão disponibilizados manuais de instalação e acesso ao aplicativo, e informativos, explicando os itens que serão votados ou respondendo às perguntas de moradores.

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

984509

RTD



# INF.: 296/ADM/MAR/2021 – ANDAMENTO DAS AÇÕES DE INDENIZAÇÃO POR LOTES PERDIDOS

[ceqa.com.br/2021/03/01/inf-296-adm-mar-2021-andamento-das-acoes-de-indenizacao-por-lotes-perdidos/](http://ceqa.com.br/2021/03/01/inf-296-adm-mar-2021-andamento-das-acoes-de-indenizacao-por-lotes-perdidos/)



O Estância enfrenta várias ações judiciais, relacionadas a lotes perdidos por ocasião das mudanças no projeto urbanístico, aprovado em 2010, seguido pelo recadastramento das unidades. A maior parte dessas ações foi encerrada com o decorrer dos anos, mas algumas ações chegaram à fase de execução de sentença, situação em que os valores a restituir são levantados, e o condomínio precisa fazer o pagamento.

**Em 2019, foi pago um total de R\$ 304.452,61. Já em 2020, outros 1,5 milhão de reais foram desembolsados, para pagamento de acordos judiciais, e, em 2021, nova condenação de 1,5 milhão de reais, em cinco parcelas de R\$ 300.000,00, das quais a primeira acaba de ser paga. Há ainda outras cinco ações tramitando.**

## FONTES DE RECURSOS

1ª OJ do Brasil - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

Em 2018, havia 11 ações já em fase de cumprimento de sentença. Sabendo da necessidade iminente de tais desembolsos, a primeira Assembleia Geral Extraordinária de 2018, realizada em 24 de novembro, aprovou, por 129 votos favoráveis, contra 5 desfavoráveis, o item 01, da pauta **“autorização para retirar dos saldos bancários da taxa extra recursos para indenizar ações judiciais” (LEIA AQUI)**. Também foi autorizado que o corpo jurídico negocie valores de indenizações de ações judiciais. **Com a autorização para a gestão do recurso acumulado, não seria necessário, naquele momento, instituir novas taxas extras, destinadas ao pagamento das indenizações.**

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

984509

RTD

## INF.: 297/ADM/MAR/2021 – MUITO ESTÁ SENDO FEITO SEM TAXA EXTRA. VOCÊ SABE O QUÊ?

[ceqa.com.br/2021/03/02/inf-297-adm-mar-2021-muito-esta-sendo-feito-sem-taxa-extra-voce-sabe-o-que/](http://ceqa.com.br/2021/03/02/inf-297-adm-mar-2021-muito-esta-sendo-feito-sem-taxa-extra-voce-sabe-o-que/)



**ASSEMBLEIA  
GERAL ORDINÁRIA  
VIRTUAL**

**20 DE MARÇO - 09 ÀS 17H  
CEQA.COM.BR/AGO2021**

Este informativo faz parte de uma série de oito publicações, com dados importantes para a nossa Assembleia Geral Ordinária, quando votaremos as contas do período de 2020. Todos os dados sobre pagamentos também serão devidamente apresentados no Relatório Financeiro.

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

984509

RTD



Desde 2016, estamos nos esforçando para reduzir a inadimplência no Estância. Com os acordos de quitação das dívidas, em parcelas, valores consideráveis passaram a retornar ao caixa do condomínio. Por isso, **mesmo em um cenário econômico de preços cada vez mais elevados, foi possível manter inalterado o valor da taxa ordinária, por quatro anos, e ainda realizar investimentos importantes em demandas antigas. Apenas em 2020, foi possível reduzir a inadimplência geral em 32%.**

No ano passado, a boa gestão desses recursos permitiu, por exemplo, que uma **nova rede de distribuição água potável** pudesse ser contratada, em substituição à antiga, **sem a necessidade de instituir uma nova taxa extra** (leia aqui). Por um valor de

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

984509

RTD

R\$ 2,6 milhões, o equivalente a R\$ 1.346,00, por lote, estamos substituindo a tubulação, do condomínio inteiro, conforme um projeto de engenharia, que atende ao padrão da Caesb.

**Novos poços também foram perfurados** e já reforçam a oferta de água. **Novas caixas d'água** permitirão que a pressão em toda a rede fique equilibrada, havendo reserva suficiente para uma operação mais confortável.

Além da infraestrutura básica, **o Estância está se preparando para o processo de regularização, e precisa atender a uma série de exigências ambientais e de acessibilidade.** Estamos empreendendo um projeto para o futuro do condomínio, com a participação ativa dos condôminos. Com seus 1963 lotes, o Estância tem potencial de abrigar cerca de 6 mil pessoas, além de um grande fluxo de prestadores de serviço e visitantes, tornando necessário garantir segurança, qualidade de vida, e respeito ao meio ambiente que nos cerca. O custo com os projetos de urbanismo e de calçadas é de R\$ 92.305,00, inteiramente pagos com recursos das taxas ordinárias.

## REALIZAÇÕES TAMBÉM EM ANOS ANTERIORES

O bom uso dos recursos da taxa ordinária já permitiu melhorar bastante o conforto de todos. Temos uma área de lazer, com churrasqueiras; campo de futebol, cercado; quadras de areia; parquinhos, para o uso seguro das crianças; e um local para exercícios físicos, com equipamentos funcionais.

A fim de avaliar o consumo, para traçar um plano de ação e resolver as dificuldades no abastecimento, em 2019, iniciamos a **instalação de hidrômetros, em todas as unidades edificadas**, a um custo, aprovado em assembleia, de 90 reais, por unidade, referentes ao equipamento de medição e seu cavalete. **Este custo não foi repassado aos condôminos**, e está sendo pago, exclusivamente, com recursos da taxa ordinária. Todas as intervenções necessárias em calçadas, para a sua instalação, também não geram custo adicional às unidades. Monitorar o consumo permitiu que o projeto de distribuição de água, que agora estamos executando, reflita mais fielmente as necessidades. Com base neste projeto, obtivemos a outorga para a perfuração dos dois poços, e estamos, também, atuando para combater o mau uso da água.

A segunda demanda, atendida em 2019, e igualmente urgente, foi o **monitoramento por câmeras, no perímetro do condomínio (leia aqui)**. São 48 câmeras, com visão noturna, ligadas a uma rede especial de fibra ótica, e cujas imagens também ficam armazenadas.


Estamos atuando para fazer o máximo possível, com responsabilidade financeira, a partir dos recursos disponíveis, no momento. **Muito mais ainda pode ser feito, e é por isso que, regularmente, abrimos consultas para que todos colaborem com a**

984509

RTD

**definição das prioridades, para o plano de trabalho.** Nossa Assembleia Geral Ordinária está se aproximando, e este assunto será novamente pautado. Participe!

1º Ofício de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD



# INF.: 298/ADM/MAR/2021 – BALANÇO DAS OBRAS DA REDE DE ÁGUA POTÁVEL

[ceqa.com.br/2021/03/02/inf-298-adm-mar-2021-balanco-das-obras-da-rede-de-agua-potavel/](http://ceqa.com.br/2021/03/02/inf-298-adm-mar-2021-balanco-das-obras-da-rede-de-agua-potavel/)

## ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA VIRTUAL



20 DE MARÇO - 09 ÀS 17H  
CEQA.COM.BR/AGO2021

Este informativo faz parte de uma série de oito publicações, com dados importantes para a nossa Assembleia Geral Ordinária, quando votaremos as contas do período de 2020. Todos os dados sobre pagamentos também serão devidamente apresentados no Relatório Financeiro.

Assessoria Jurídica - DF  
Nº de Protocolo e Registro

984509

RTD



Estamos, neste momento, realizando a substituição completa da antiga rede de distribuição de água potável, em todo o condomínio, conforme um projeto de engenharia que atende ao padrão da Caesb, que inclui, também, novos poços e caixas d'água. Nossa

rede antiga, além de utilizar tubos e conexões de PVC, mais frágeis e menos adequadas ao tipo de aplicação, também enfrenta dificuldades em manter uma pressão adequada, em momentos de alta demanda. Toda essa necessidade foi apresentada (leia aqui), por ocasião da aprovação da contratação da empresa que ofereceu a melhor proposta para toda a obra, a VE Engenharia (leia aqui). **Um custo de R\$ 2.635.239,63, oriundos de reservas de recursos da taxa ordinária.**

As obras foram iniciadas em dezembro de 2020, e, atualmente, seis conjuntos, da quadra 2, já passaram pela substituição das tubulações subterrâneas. Um conjunto está em obras, e, ainda neste mês, há previsão de outros sete conjuntos também receberem a nova rede.

**É importante lembrar que o Distrito Federal, e outros onze estados, enfrentam, novamente, medidas de restrição de atividades. Este fato, aliado ao número recorde de chuvas na nossa região, pode impor algum atraso na execução do cronograma.**

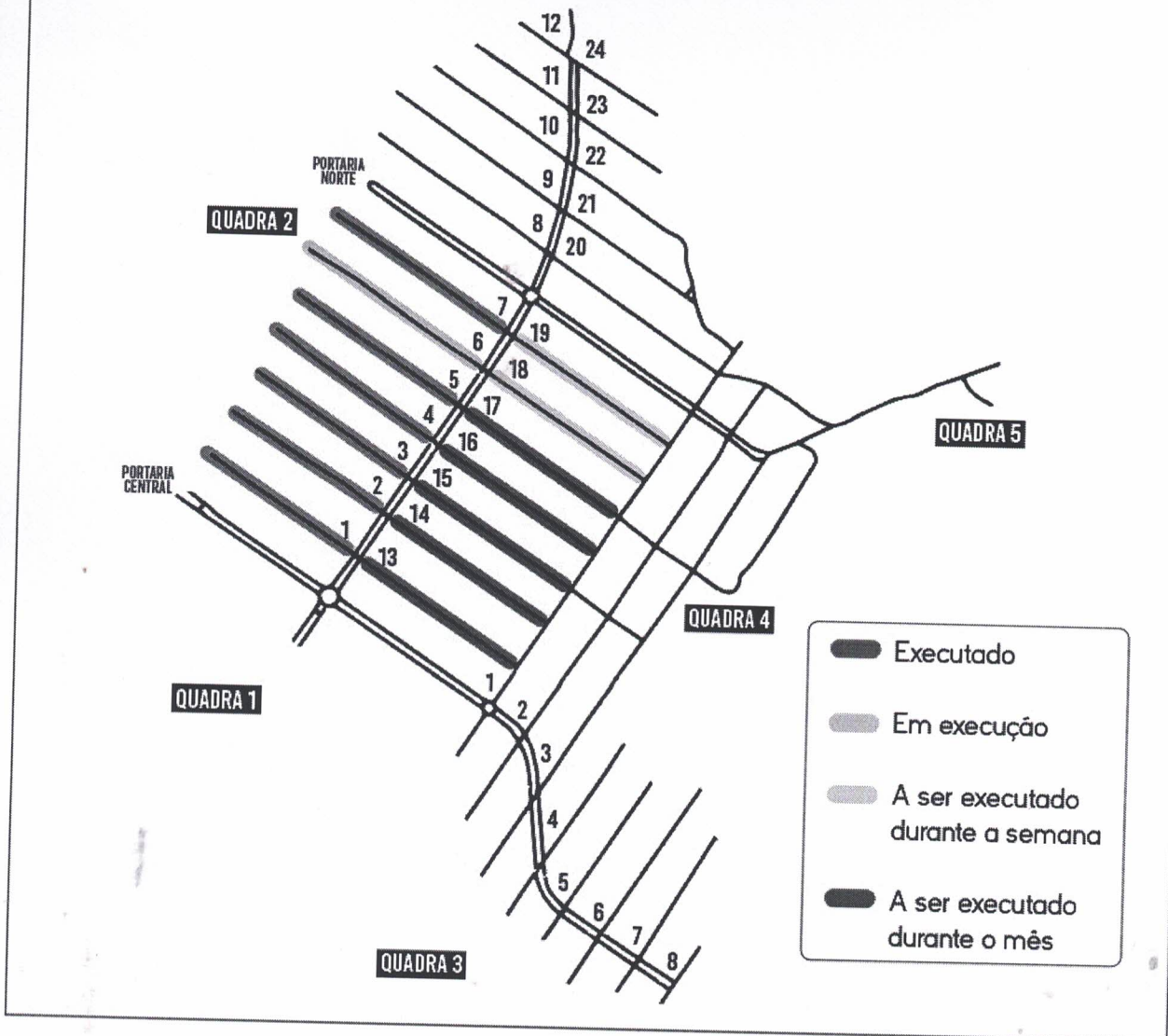
1º Ofício de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro

984509

RTD



# REDE DE ÁGUA POTÁVEL - CRONOGRAMA DE MARÇO/2021



Do valor global, de R\$ 2.635.239,63, para as obras de substituição da tubulação, um total de R\$ 1.259.544,84 já foi pago. Deste valor, 85,6% (R\$ 1.078.349,90) refere-se à compra de materiais, como tubos e conexões em Polietileno de Alta Densidade, material que enfrenta, neste momento, um grave problema de desabastecimento no mercado. A tabela abaixo mostra, mês a mês, os pagamentos realizados, separados por empresa. Corr Plastik Tubos e Conexões, e Agru Tecnologia em Plástico Brasil, são os fornecedores de insumos.

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

984509

RTD

MÊS	VE ENGENHARIA	CORR PLASTIK	AGRU TECNOLOGIA	TOTAL MÊS
out/20		R\$ 445.096,29	R\$ 140.815,59	R\$ 585.911,88
nov/20		R\$ 66.700,80		R\$ 66.700,80
dez/20		R\$ 29.768,58		R\$ 29.768,58
jan/21	R\$ 120.966,57	R\$ 308.925,98	R\$ 37.017,06	R\$ 466.909,61
fev/21	R\$ 60.228,37	R\$ 50.025,60		R\$ 110.253,97
<b>SUBTOTAL</b>	<b>R\$ 181.194,94</b>	<b>R\$ 900.517,25</b>	<b>R\$ 177.832,65</b>	<b>R\$ 1.259.544,84</b>

**Dúvidas?** Entre em contato conosco, através do Whatsapp da Lista de Transmissão (9 9931-2241), ou através do aplicativo Área do Condômino, em Minhas Solicitações. Elas serão respondidas em breve!

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

984509

RTD

# INF.: 299/ADM/MAR/2021 – AÇÕES JUDICIAIS DA TRANSPILLAR: PUBLICADA A DECISÃO

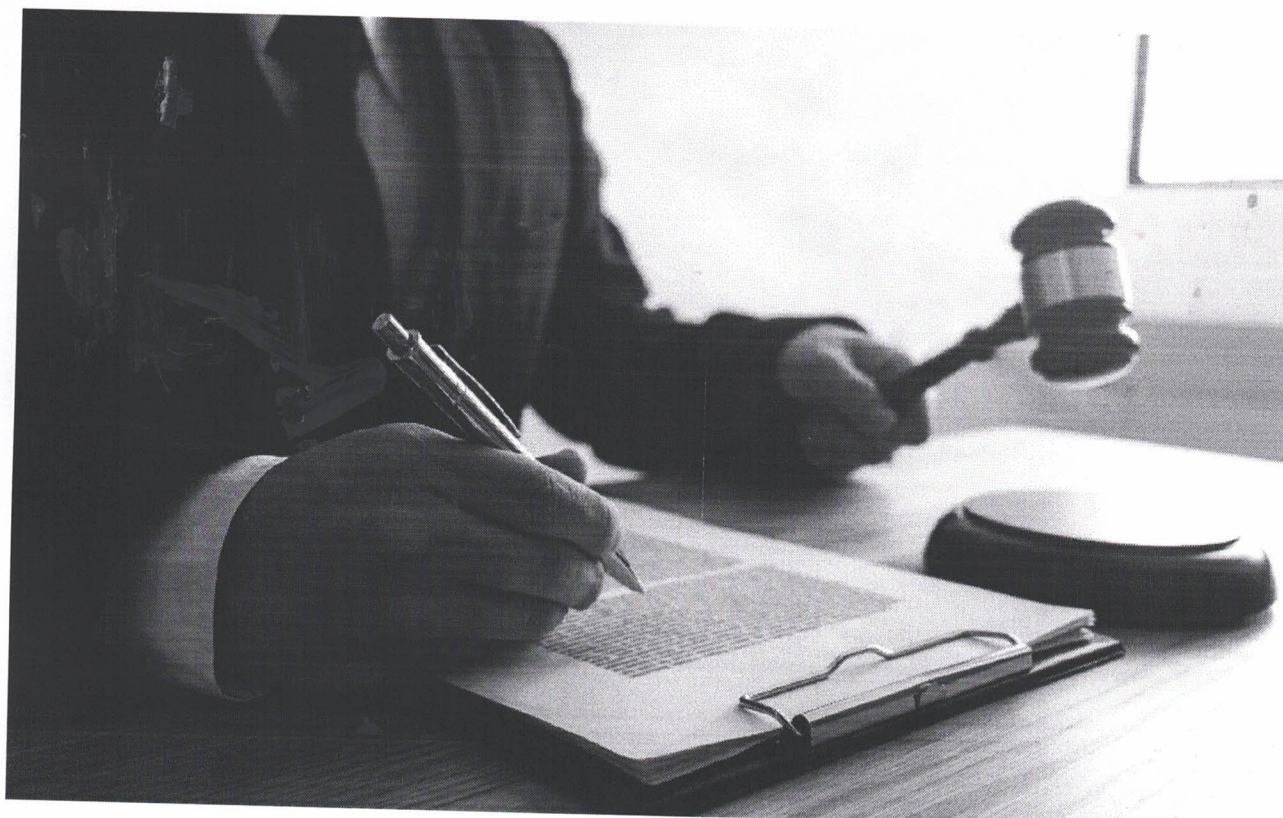
[ceqa.com.br/2021/03/03/inf-299-adm-mar-2021-acoes-judiciais-da-transpillar-publicada-a-decisao/](https://ceqa.com.br/2021/03/03/inf-299-adm-mar-2021-acoes-judiciais-da-transpillar-publicada-a-decisao/)



**ASSEMBLEIA  
GERAL ORDINÁRIA  
VIRTUAL**

**20 DE MARÇO - 09 ÀS 17H**  
**CEQA.COM.BR/AGO2021**

Este informativo faz parte de uma série de oito publicações, com dados importantes para a nossa Assembleia Geral Ordinária, quando votaremos as contas do período de 2020. Todos os dados sobre pagamentos também serão devidamente apresentados no Relatório Financeiro.



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

984509

RTD

**Um imbróglio judicial, que se arrasta desde 2016, está, finalmente, chegando ao fim.** A Transpillar, empresa contratada no de 2015, para executar obras de drenagem pluvial e pavimentação, moveu três ações contra o Estância, para cobrar, entre outras coisas, multas e indenizações por quebra contratual, graças à interrupção das obras, por força de decisão judicial, visto que eram obras irregulares, objeto de denúncia. **Um total de quase R\$ 5 milhões era cobrado pela empreiteira, à época.** O Estância também moveu uma ação, pedindo a sustação de protestos e a devolução do valor de R\$ 506 mil, dado como sinal, em um dos contratos.

Durante o curso do processo, uma das ações, que cobrava uma indenização de R\$3,5 milhões, foi declarada improcedente, e a decisão foi mantida, após recurso. **As demais, inclusive a movida pelo condomínio, foram reunidas em um único processo, que teve seus últimos recursos julgados recentemente, e está em fase de cumprimento de sentença.**

**O histórico registrado nas páginas dos processos é lamentável: algumas das notas emitidas pela Transpillar se referem a serviços solicitados, verbalmente, dos quais não temos registro de sua execução.** Prints de conversas, no Whatsapp (**CLIQUE AQUI para ler**), anexados ao processo pela própria advogada que assessorava o Estância, à época, mostram que serviços foram contratados em conversas particulares, sem cotação prévia no mercado, e em contratos precários. **Por fim, a Administração, constituída naquele período, reconheceu, integralmente, o débito cobrado, prejudicando, permanentemente, a possibilidade de rever tais valores.**

## OS VALORES

Diante de tudo isso, o condomínio e a empreiteira foram condenados a ressarcir valores um ao outro. Alguns desses valores são conhecidos. **O Estância tem, a receber, os R\$ 506 mil pagos, na ocasião, atualizados monetariamente. Por outro lado, até o momento, teve que pagar outros R\$ 765.530,31, referentes a serviços faturados e não pagos, além de multas pela paralisação do serviço, após decisão judicial da Vara do Meio Ambiente.**

1º Ofício do Brasil - DF  
Nº de Protocolo e Registro

984509

RTD

a) condeno o condomínio réu a pagar à empresa autora multa referente a 66 (sessenta e seis) dias de paralisação das obras, calculada nos termos da cláusula oitava do contrato particular de empreitada de serviços de drenagem pluvial celebrado entre as partes. Sobre a quantia devida incidirão correção monetária, pelo INCP, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação;

Não há como calcular, exatamente, o quanto tais processos custarão ao caixa do condomínio. **No entanto, é possível dizer que, apesar do revés da condenação, estamos em uma situação muito melhor do que aquela que se desenrolava anteriormente.** Por exemplo, um dos valores, que ainda precisam ser estimados, é referente a um acordo verbal para construção de uma bacia de contenção, na quadra 4. **O Estância foi condenado ao pagamento desse acordo, e a empreiteira apresentou laudos, que serão analisados pelo juiz, a fim de determinar um valor a restituir. O nosso departamento financeiro está trabalhando para apresentar, no processo, a sua manifestação, discutindo, assim, todo e qualquer valor proposto.** Um contraste claro com aquilo que fora praticado, em 2016, antes da destituição do corpo administrativo e do encerramento do contrato com o escritório que defendia o Estância.

b) condeno o condomínio réu a pagar à empresa autora a quantia correspondente ao contrato verbal celebrado entre as partes para elaboração de novo projeto para as bacias da Quadra 04, conforme apurado em liquidação de sentença por arbitramento, tomando-se por base os serviços efetivamente prestados. Sobre a quantia devida incidirão correção monetária, pelo INCP, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação.

É importante lembrar que, assim como foi informado sobre as indenizações de lotes perdidos pelo projeto urbanístico de 2010, parte, desses pagamentos, está sendo feito com recursos da taxa extra, visto que a Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 24 de novembro de 2018, aprovou, por 129 votos favoráveis, contra 5 desfavoráveis, o item 01 da pauta, **“autorização para retirar dos saldos bancários da taxa extra recursos para indenizar ações judiciais” (LEIA AQUI).**

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

984509

RTD

**LEGALIDADE SEMPRE!**

Todos os problemas causados pela decisão de tocar uma obra irregular, como uma ação de intervenção judicial, os enormes prejuízos financeiros, por algo que hoje se resume a uma única rua pavimentada, que é o conjunto 15, da quadra 1, e todas as dificuldades causadas no relacionamento institucional do Estância com os órgãos públicos competentes, naquela data, devem nos lembrar que o único caminho possível é a legalidade dos atos, sem atalhos. Hoje, é desta forma que estamos realizando as obras de infraestrutura com a qual sempre sonhamos, há tantos anos, com segurança e qualidade.

*Vista aérea da pavimentação asfáltica na área do PRAD:  
uma obra legal, de qualidade e executada sem percalços com o judiciário.*

**ERRATA: Informamos, anteriormente, que a totalidade dos gastos com as condenações, nestes processos, está saindo da taxa extra. Na verdade, uma parte está sendo paga com recursos da taxa extra, e outra parte, com recursos da taxa ordinária.**

1º Ofício de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
984509  
RTD

*[Handwritten signatures]*

# INF.: 301/ADM/MAR/2021 – PRAD: BALANÇO DO ANO DE 2020

[ceqa.com.br/2021/03/05/inf-301-adm-mar-2021-prad-balanco-do-ano-de-2020/](http://ceqa.com.br/2021/03/05/inf-301-adm-mar-2021-prad-balanco-do-ano-de-2020/)



Neste informativo, vamos fazer um balanço geral, especificamente, sobre o ano de 2020. Este informativo é parte de uma série de oito publicações, destinadas à prestação de contas do período, que será apreciada em Assembleia. Em breve, faremos uma prestação de contas, referente aos três primeiros meses de 2021, em que constará todo o cronograma de trabalho até a conclusão do nosso Plano de Recuperação de Áreas Degradadas.

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

984509

RTD



Nossa obra do Plano de Recuperação de Área Degradada completou um ano, em setembro de 2020. No ano que se passou, conseguimos concluir toda a drenagem da área delimitada pelo PRAD, na quadra 2, além de pavimentar os conjuntos e asfaltar a avenida principal da quadra. Também, realizamos alterações importantes no projeto da bacia de contenção, que exigiram a manifestação dos condôminos, em assembleia. E, para realizar uma assembleia em meio à pandemia, foi necessário que o Executivo sancionasse uma lei, autorizando e regulamentando a modalidade virtual.

Os avanços, desde o último balanço, são dignos de nota. **A obra, de alta qualidade, fiscalizada de perto pelos engenheiros da Novacap, arranca elogios dos especialistas.** Um sinal do novo compromisso do Estância com a legalidade!

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

984509

RTD



## Resumo Financeiro

<b>ARRECADADO</b> <b>R\$ 14.667.670,56</b>	<b>GASTO</b> <b>R\$ 11.640.238,86</b>
<b>RESERVA</b> <b>R\$ 4.812.481,97</b>	<b>INADIMPLÊNCIA</b> <b>18,09% (354 UNIDADES)</b>

## Estágio de execução dos serviços

<b>PAVIMENTO - BLOCO</b> <b>80%</b>	<b>PAVIMENTO - ASFALTO</b> <b>50%</b>	<b>DRENAGEM PLUVIAL</b> <b>95%</b>	<b>BACIA DE CONTENÇÃO</b> <b>85%</b>
--	--	---------------------------------------	---

Volume em % referente à metragem contratada

\* Posições relativas a 31 de dezembro de 2020

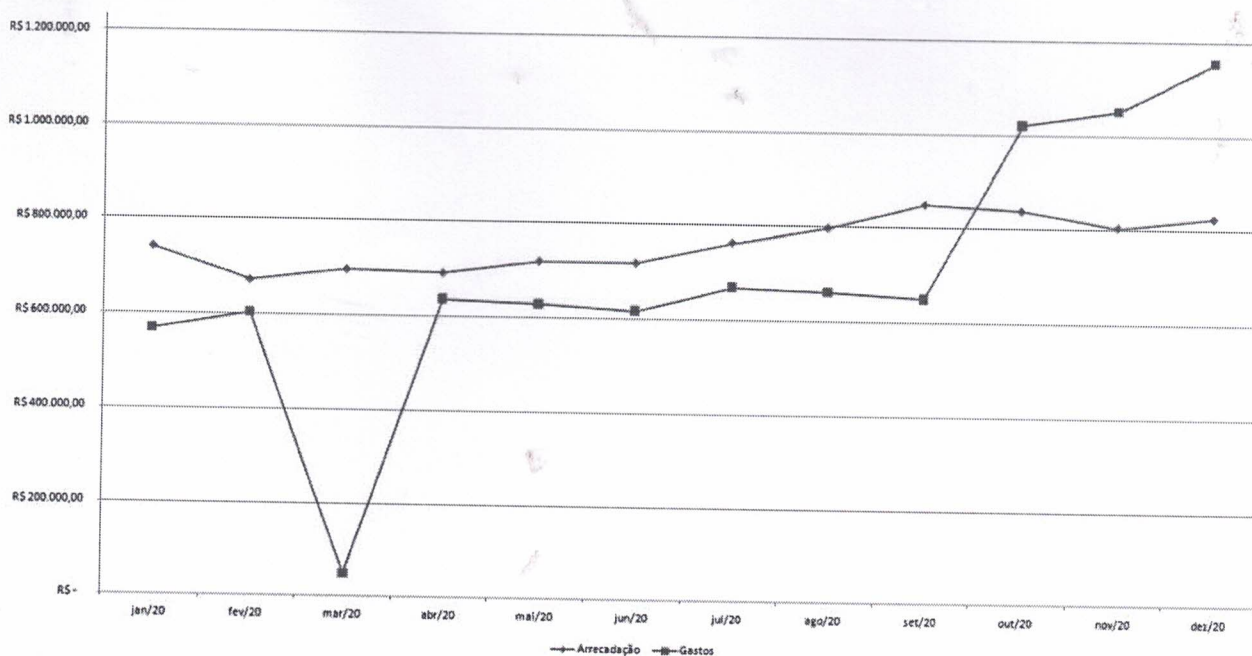
**FINANCEIRO:****ARRECADÇÃO X DESPESAS**

Abaixo, o gráfico demonstra, mês a mês, em 2020, quanto foi arrecadado (azul), e quanto foi gasto (vermelho). O gráfico é importante para entender a proporção entre tais valores, e como ela muda ao longo do tempo. Nos meses em que o gasto é menor que a arrecadação, o condomínio adiciona a diferença às reservas de fundos. Isto não quer dizer que houve economia na execução, mas que está ocorrendo a formação de fundos para fases futuras da obra. E, quando os gastos são maiores que a arrecadação, a diferença sai das reservas, garantindo a saúde financeira da obra.

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

984509

RTD



## RELAÇÃO DE RECEITAS E DESPESAS, MÊS A MÊS

Abaixo, a tabela traz, mês a mês, todos os valores arrecadados e gastos, separados por ano. O detalhamento das despesas, você encontra mais abaixo.

2019	Receita	Despesas
<b>SUBTOTAL</b>	<b>R\$ 5.559.791,49</b>	<b>R\$ 3.324.404,20</b>

2020	Receita	Despesas
JANEIRO	R\$ 739.682,74	R\$ 573.377,16
FEVEVEIRO	R\$ 671.071,82	R\$ 603.186,93
MARÇO	R\$ 695.135,51	R\$ 54.056,20
ABRIL	R\$ 690.333,51	R\$ 636.634,00
MAIO	R\$ 717.638,45	R\$ 632.707,27
JUNHO	R\$ 717.049,62	R\$ 616.971,80
JULHO	R\$ 762.221,81	R\$ 668.924,80

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

984509

RTD

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

AGOSTO	R\$ 797.629,21	R\$ 663.745,95
SETEMBRO	R\$ 849.411,01	R\$ 650.032,30
OUTUBRO	R\$ 838.089,66	R\$ 1.021.981,20
NOVEMBRO	R\$ 804.535,77	R\$ 1.053.722,40
DEZEMBRO	R\$ 825.079,96	R\$ 1.049.111,20
<b>SUBTOTAL</b>	<b>R\$ 9.107.879,07</b>	<b>R\$ 8.224.451,21</b>

**TOTAL R\$ 14.667.670,56 R\$ 11.548.855,41**

### RELAÇÃO DE DESPESAS, POR FORNECEDOR

Abaixo, uma tabela com os valores pagos a cada um dos principais fornecedores. Nesses valores não estão incluídos os contratos referentes à fase de projeto e aprovação do PRAD, que já foram apresentados, pagos e aprovados, oportunamente. Referem-se apenas à execução.

- NORTE ENGENHARIA – gestão de projetos e obra;
- VM SERVIÇOS AMBIENTAIS E FLORESTAIS – supressão das árvores da bacia inicial;
- CONTERC CONSTRUÇÃO TERRAPLENAGEM CONSULTORIA – obras de drenagem e pavimentação;
- GEOLOGICA CONSULTORIA AMBIENTAL – projeto do Plano de Recuperação de Área Degradada;
- DYNATEST ENGENHARIA – fiscalização de obras e medição.
- TT ENGENHARIA E ARQUITETURA – fiscalização das obras de água potável;
- DIFUSÃO FLORESTAL – supressão de árvores para implantação do canal de lançamento;
- EXTRA: Gastos extras da obra, como serviços pontuais, tubulações elétricas e hidráulicas, etc.

**Clique aqui para baixar as tabelas em PDF.**



*(Handwritten signatures and initials)*

## PAGAMENTO DE INDENIZAÇÕES E CONDENAÇÕES JUDICIAIS

Como já explicado nos informativos sobre indenizações de lotes (leia aqui) e sobre os processos da Transpillar (leia aqui), em 2018, cientes da necessidade de realizar grandes desembolsos, aprovamos em AGE (leia aqui) o uso dos recursos da taxa extra. Assim, com caixa, passou a ser possível negociar diretamente os acordos para encerrar processos, trazendo uma relevante economia de recursos. Ao todo, até dezembro, realizamos o pagamento de **R\$ 1.500.000,00**, referentes às indenizações por lotes perdidos, em 2010, após o novo projeto urbanístico e recadastramento de proprietários, e de **R\$ 765.530,31**, por serviços e multas contratuais, cobrados pela empresa contratada, em 2015, para execução de obras irregulares de infraestrutura.

Sendo assim, em **dezembro de 2020**, temos, em caixa, em valores atualizados conforme o rendimento das aplicações financeiras, **R\$ 4.812.481,97**.

## PERGUNTAS DOS CONDÔMINOS:

### *Temos previsão para as demais áreas do Estância?*

Ainda não, mas já temos o aval do Instituto Brasília Ambiental (leia aqui), e estamos trabalhando para a construção de um acordo com o Governo do Distrito Federal, junto à Terracap (leia aqui), que é um dos órgãos que também fazem parte deste processo de aprovação. Este é o passo que selou meses de trabalho, na busca por um caminho viável para a emissão das autorizações para a extensão das obras, visto que, apesar de estarmos reparando um dano ambiental, a falta de infraestrutura no Estância ainda ameaça as nascentes, córregos e rios da região.

O caminho institucional é o mesmo que nos permitiu ter êxito na aprovação do Plano de Recuperação de Área Degradada, e está nos permitindo realizar todas as obras, de forma estritamente legal e fiscalizada!

### *Minha rua está pavimentada. Posso fazer minha calçada? E o paisagismo?*

A construção das calçadas e o paisagismo dependem da instalação da rede de água potável, em cada conjunto, e obedecem a regras muito específicas em relação à segurança e acessibilidade. Temos o projeto pronto para as calçadas, e estamos em fase de elaboração do projeto de paisagismo.

Na nossa Assembleia Geral Ordinária, vamos retomar o debate sobre as calçadas, agora, para definir se cada condômino fará a calçada na parte que lhe cabe, sendo responsável pela contratação de mão de obra, compra de material e obediência ao projeto, ou se uma empresa será contratada para executar todas as calçadas, ficando cada condômino responsável apenas pelo pagamento de sua parte. Traremos mais informações a respeito, nos próximos dias.

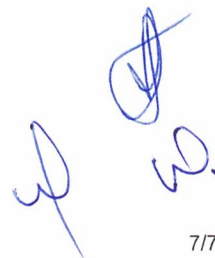
***E as bocas de lobo que estão sendo abertas agora? Haviam sido esquecidas?***

As bocas de lobo serão abertas na medida em que a rede de drenagem estiver apta a receber o fluxo das ruas. A intervenção ocorre fora do pavimento, e não representa qualquer risco a ele. Mais uma vez, tudo está ocorrendo conforme programado.

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

984509

RTD



# INF.: 308/ADM/MAR/2021 – AGO 2021: CRITÉRIOS PARA CONCESSÃO DE ABONOS POR CONSUMO INVOLUNTÁRIO DE ÁGUA

[ceqa.com.br/2021/03/18/inf-308-adm-mar-2021-ago-2021-criterios-para-concessao-de-abonos-por-consumo-involuntario-de-agua/](https://ceqa.com.br/2021/03/18/inf-308-adm-mar-2021-ago-2021-criterios-para-concessao-de-abonos-por-consumo-involuntario-de-agua/)



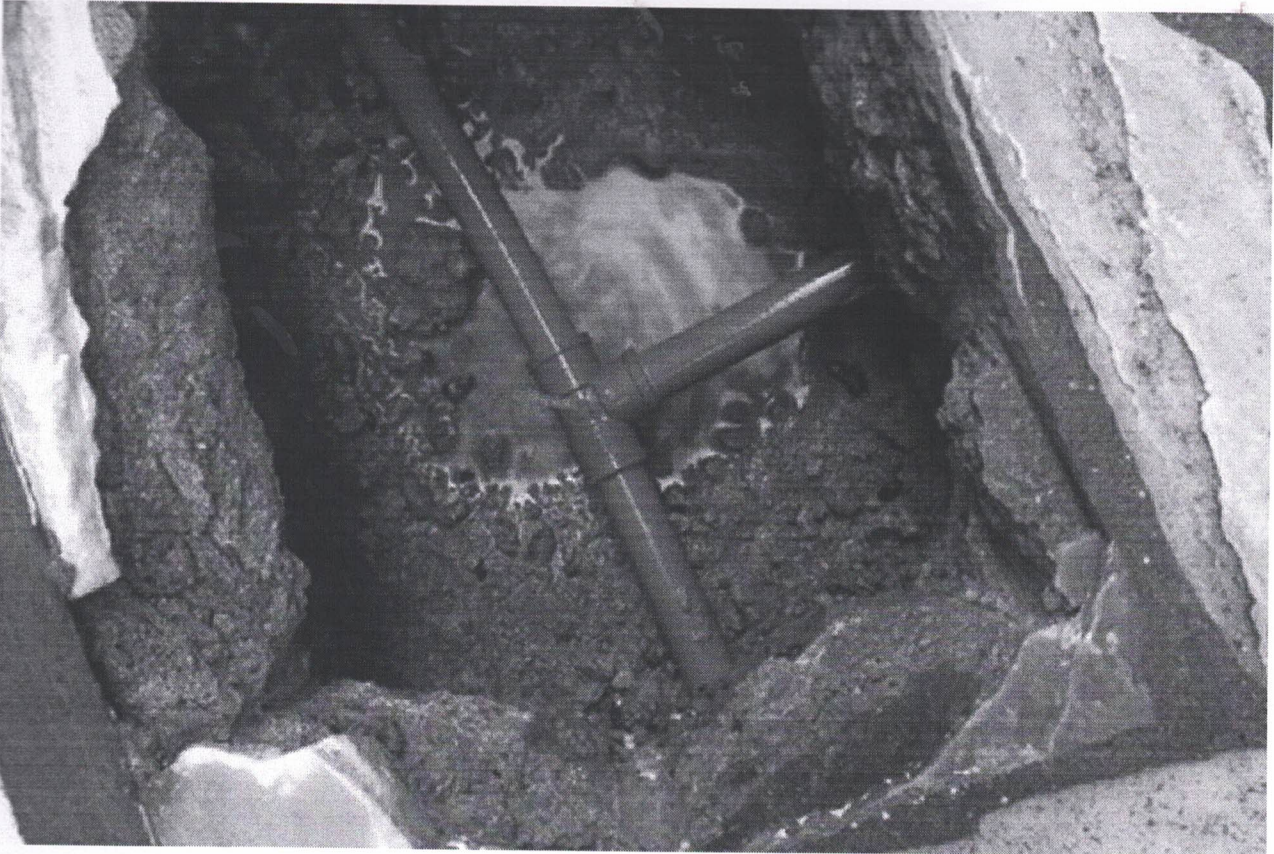
Este informativo faz parte de uma série de publicações, com dados importantes para a nossa Assembleia Geral Ordinária. Caso tenha dúvidas, envie uma mensagem pela Lista de Transmissão do Whatsapp, 61 9 9931-2241, ou pelo e-mail [comunicacao@estanciaquintasdaalvorada.org.br](mailto:comunicacao@estanciaquintasdaalvorada.org.br). Ela será respondida, no sábado, durante a live de abertura da nossa AGO.

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

984509

RTD

*[Handwritten signatures]*



Um vazamento de grande porte, em uma tubulação enterrada, pode ser o responsável pelo consumo muito superior à média do imóvel, excedendo o volume de 35m<sup>3</sup>, limite da faixa de isenção para o rateio da manutenção da rede de água, gerando uma cobrança considerável. **A Administração está propondo, no item 07, da pauta da nossa Assembleia Geral Ordinária, a adoção da concessão de abono, como procedimento usual, após análise dos pedidos de revisão da cobrança, se observadas as seguintes condições:**

- A unidade consumidora **não deve ser reincidente** no gasto excessivo de água, nos últimos 12 meses. Para isso, será considerado o histórico de consumo;
- O consumo deverá se enquadrar como **gasto involuntário**, sendo vazamento de difícil detecção, e **comprovado através de laudos** emitidos por empresas ou profissionais especializados, e **com acompanhamento/vistoria de um funcionário do condomínio**. Este laudo deverá conter fotografias, recibos e declaração dos técnicos que realizaram a detecção e reparo, e sua contratação, assim como eventuais custos, são de inteira responsabilidade do condômino;
- A unidade consumidora deverá **ter realizado o reparo, imediatamente**, assim que se tenha identificado o problema que causou o gasto excessivo, sendo condição para que o pedido de desconto seja analisado pelo Condomínio;

1.º Ciclo de Brasília - DF  
N.º de Protocolo e Registro

984509

RTD

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

– O abono da conta será concedido para os casos que se enquadram nos itens anteriores, sendo **limitado a um abono, por unidade**. Casos excedentes poderão ser analisados, se comprovado o vazamento.

**A votação ocorrerá através do aplicativo Área do Condômino. Clique aqui, para conhecer o processo. Participe!**

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

984509

RTD





# INF.: 311/ADM/MAR/2021 – AGO 01/2021 – RESUMO DAS DECISÕES

[ceqa.com.br/2021/03/20/inf-311-adm-mar-2021-ago-02-2020-resumo-das-decisoes/](https://ceqa.com.br/2021/03/20/inf-311-adm-mar-2021-ago-02-2020-resumo-das-decisoes/)



Encerramos, às 17h, a nossa Assembleia Geral Ordinária, conforme determinação da nossa Convenção. Seguindo as normas sanitárias, foi utilizado o formato virtual, com votação através do aplicativo Área do Condômino, e com transmissão, ao vivo, pelo YouTube. Na transmissão, que durou 3 horas e 29 minutos, a síndica, Lila Sousa; a diretora institucional, Débora Ribeiro; a diretora administrativa, Verusca Brandão; e o diretor financeiro, Rafael Portinho, apresentaram o relatório de atividades do ano de 2020, com os balanços de cada diretoria e o balanço jurídico, além da prestação de contas do período, devidamente aprovadas pela Comissão Fiscal e pela auditoria externa.

A apresentação está disponível em <https://www.youtube.com/watch?v=kMiEciXmoew>.

Abaixo, os itens da pauta, com o total de votos:

**ITEM 01:** Prestação de contas da Administração, referente ao período entre 1º de janeiro de 2020 a 31 de dezembro de 2020.

Prestação de contas: <https://ceqa.com.br/2021/03/19/inf-309-adm-mar-2021-ago-2021-prestacao-de-contas-2020/>

Votos a favor: 247. Votos contrários: 53. **Aprovado.**

1º Ofício de Brasília - DF  
1ª Seção de Protocolo e Registro  
984509  
RTD

**ITEM 02:** Discutir e votar o plano de trabalho anual e o orçamento para o exercício 2021.

Proposta: <https://ceqa.com.br/2021/03/19/inf-310-adm-mar-2021-consideracoes-sobre-o-valor-da-taxa-ordinaria-e-plano-de-trabalho/>

Votos a favor: 202. Votos contrários: 96. **Aprovado.**

**ITEM 03:** Discutir e votar o saldo mínimo do fundo de reservas para o exercício 2021.

Proposta: não alterar o percentual de recolhimento.

Votos a favor: 262. Votos contrários: 43. **Aprovado.**

**ITEM 04:** Discutir e votar o valor das cotas mensais (taxas ordinárias) de modo a fazer frente às despesas previstas no orçamento.

Proposta: <https://ceqa.com.br/2021/03/19/inf-310-adm-mar-2021-consideracoes-sobre-o-valor-da-taxa-ordinaria-e-plano-de-trabalho/>

Votação:

R\$ 450,00: 241 votos;

R\$ 470,00: 37 votos.

R\$ 535,56: 16 votos.

**Aprovado o reajuste para R\$ 450,00.**

**ITEM 05:** Discutir e votar o valor do pró-labore dos membros dos órgãos gestores do condomínio para o exercício 2021.

Proposta: A Administração propõe que não ocorra reajuste no pró-labore.

Votos a favor: 261. Votos contrários: 47. **Aprovado.**

**ITEM 06:** Discutir e votar sobre a execução do projeto das calçadas.

Proposta: <https://ceqa.com.br/2021/03/17/inf-307-adm-mar-2021-calcadas-chegou-a-hora-de-decidir-sobre-a-execucao/>

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

984509

Condomínio fará intermediação a contratação: 157 votos.

Condômino fará as calçadas dentro dos padrões: 155 votos.

**Aprovado, para o condomínio intermediar a contratação.**

**ITEM 07:** Discutir, deliberar e votar em solução para atender caso extraordinário de consumo involuntário de água.

Proposta: <https://ceqa.com.br/2021/03/18/inf-308-adm-mar-2021-ago-2021-criterios-para-concessao-de-abonos-por-consumo-involuntario-de-agua/>

Votos a favor: 239. Votos contrários: 59. **Aprovado.**

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

984509

RTD