

Anexo IV

Perguntas e respostas

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

984509

RTD



## PERGUNTAS E RESPOSTAS

### PRESTAÇÃO DE CONTAS 2020

***Uma coisa que podíamos analisar é a redução dos gastos da obra. Pelo que tenho acompanhado, as águas pluviais já acabaram ou estão terminando. Temos que rever os contratos de fiscalização das mesmas, a fim de verificarmos se precisamos da mesma estrutura. Quando a CONTERC paralisa as obras, ficamos pagando normalmente os demais contratos anexos. Cada atraso, significa pagamento de Contratos que não tem limite de valor como o da empresa executante.***

RESPOSTA: As paralisações ocorreram em função das chuvas. Não é viável contratar por dia nesse caso. Fazer e refazer contrato. A rede de drenagem acabou porque o serviço que ninguém vê e fica enterrado estava sendo feito. Ou seja, não tem como suspender ou cancelar cada contrato pelo impedimento provocado pelas chuvas.

***Os contratos podem ser renegociados para que eles sejam atrelados ao contrato principal?***

RESPOSTA: Não houve paralisações que justifiquem tal medida até o momento. Como falei antes, essa avaliação se dá no dia a dia da execução. Custo x benefício. A decisão de ter essa fiscalização, da forma que está, também foi feita pela comissão de licitação constituída à época por decisão da Assembleia.

### PLANO DE TRABALHO E ORÇAMENTO 2021

***Gastar quase 6 milhões com pessoal? Será que essa parte que foi bloqueada e asfaltada, não daria para reduzir pessoal de campo, visto que reduz a manutenção?***

RESPOSTA: A equipe de manutenção tem um trabalho aumentado em função das obras, por exemplo, para a rede de água, quando a empresa faz a instalação, a equipe de campo já deixa pronta as esperas, para quando a rede for entrar em funcionamento, fazer rapidamente a ligação no hidrômetro. No caso do bloqueamento, a instalação dos dutos para a travessia de cabos e fios é feita antecipadamente pela equipe de campo, para já deixar preparado para quando os lotes vazios forem ser ocupados. Além disso, todo incidente com a rede de água ou elétrica que ocorre durante os trabalhos, é corrigida pela equipe de campo.

***Ainda, com a melhoria de algumas vias, não reduz o custo de manutenção das motos?***

RESPOSTA: Ainda não temos tempo de obra pronta para sentir a diferença nas motos, com relação à sua manutenção. Mas com as obras avançando, e com maior tempo de observação, acreditamos que o valor da manutenção venha a ser reduzido.

***Outra coisa, considerando que a CEB vai assumir a manutenção elétrica, não dá para reduzir os custos de pessoal, manutenção e serviços?***

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

984509

RTD

*[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]*

RESPOSTA: Certamente o contrato de manutenção deixará de existir. Com relação ao pessoal, não temos funcionários dedicados a essa atividade.

***Com a execução da rede de água nova, não reduz os custos com manutenção?***

RESPOSTA: Assim que a rede for concluída e à medida que observarmos o desempenho dela, avaliaremos essa possibilidade.

***Por que não tem a opção de manter a taxa atual?***

RESPOSTA: Estamos sem aumento há 3 anos e até aqui foi possível administrar o Condomínio sem aumentar a taxa ordinária. Porém, chegamos no limite, e com o aumento dos preços, faz-se necessário corrigir o valor porque não poderemos contar somente com os acordos dos inadimplentes para custear despesas fixas.

***Mas o que tem sido feito para reduzir a inadimplência?***

RESPOSTA: Com 60 dias de atraso inicia-se a cobrança administrativa; com 120 dias, a dívida é ajuizada. Em 2017, a inadimplência era de R\$ 4 milhões. Atualmente foi reduzida para pouco mais de 2 milhões.

***Por que não aderimos à coleta do SLU?***

Em junho/2020 recebemos e-mail do SLU informando o início da coleta de lixo nos condomínios do Jardim Botânico, porém atendendo algumas exigências. No nosso caso, como ainda não temos infraestrutura a coleta de porta em porta ficaria a cargo do condomínio e a obrigação de providenciar local apropriado, próximo a cerca, para o armazenamento do lixo e posterior recolhimento pelo SLU.

Fazendo uma cotação, na época, com a cooperativa que atende o condomínio, a redução seria mínima, tendo em vista que a mesma não é cobrada pelo descarte do lixo orgânico no local de transbordo indicado pelo SLU, localizado em Sobradinho. O valor cobrado ao condomínio engloba apenas o deslocamento e o pagamento de pessoal. Outro fato que avaliamos, teríamos gastos também com a construção desse local e aquisição de containers para acondicionar o lixo. Considerando esses fatos, avaliamos na época e não seria viável fazer a substituição do serviço, contudo essa possibilidade pode ser reavaliada a qualquer tempo.

***Mas não estão fazendo a nova rede de água sem taxa extra? Como estão pagando então, se não tem dinheiro?***

RESPOSTA: Essa obra foi feita com a recuperação da inadimplência e economias realizadas durante o período, a rigor, caso não tivéssemos esse valor em caixa, o serviço só seria feito com a aprovação de nova taxa extra.

**TAXA ORDINÁRIA**

***Qual o impacto de cortar ônibus?***

RESPOSTA: O ônibus tem um papel importante para quem mora e trabalha no condomínio. O transporte público que passa próximo ao Estância só atende a um destino e não consegue dar vazão satisfatória à demanda. Muitos condôminos e seus

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

984509

RTD

funcionários fazem uso desse transporte, inclusive para circulação interna. O impacto financeiro é de R\$ 20 mil por mês, ou seja, cada unidade paga pouco mais de R\$ 10,00 pelo serviço.

## **PROJETO DE CALÇADAS**

***Existem casas que não conseguirão cumprir o que está no projeto. Principalmente casas que ficarão mais elevadas do que o nível exigido. Temos um exemplo na própria entrada da Administração, onde a rampa é maior do que o previsto. Já vi outras casas que estão na rua da ADM, que ficarão bem mais elevadas do que a rua. Como será feita essa harmonização do projeto com a realidade?***

RESPOSTA: Esses casos serão verificados individualmente.

***Mesmo aprovando a calçada feita por uma empresa aprovada por assembleia, eu vou poder fazer minha calçada por conta própria?***

RESPOSTA: Se a assembleia decidir padronizar, é recomendável que todos trabalhem com a empresa para manter o padrão, mas não é obrigatório. A padronização exige mão de obra especializada, capacitada para o correto nivelamento e obediência às normas de declividade máxima. Todavia, é imperativo seguir o projeto conforme apresentado.

***A administração não havia contratado uma empresa de arquitetura urbanística, que também seria responsável pelo projeto das calçadas? Em que pé está isso?***

RESPOSTA: O projeto das calçadas já foi entregue e o padrão foi aprovado na Assembleia de 29/08/2020. O que está sendo proposto é a contratação de uma empresa única para execução, de modo a garantir que as calçadas dos conjuntos fiquem uniformes e atendam à legislação de mobilidade. A contratação será realizada diretamente com cada condômino e a Administração fará apenas a intermediação, conforme sugestão na Assembleia que tratou do tema.

***Outra dúvida: não vai ser passado a tubulação de esgoto? Depois que fizermos as calçadas, vamos precisar quebrar tudo para passar essa tubulação?***

RESPOSTA: Em nossa região não existe estação de tratamento de esgoto, todos os condomínios da região utilizam fossas sépticas, tal qual o CEQA.

## **CONSUMO DA ÁGUA**

***A cobrança de água normalizou aqueles gastos excessivos de alguns moradores? Deu certo a medida?***

RESPOSTA: Sim, se compararmos os meses de outubro a fevereiro, o consumo caiu em quase 50%.

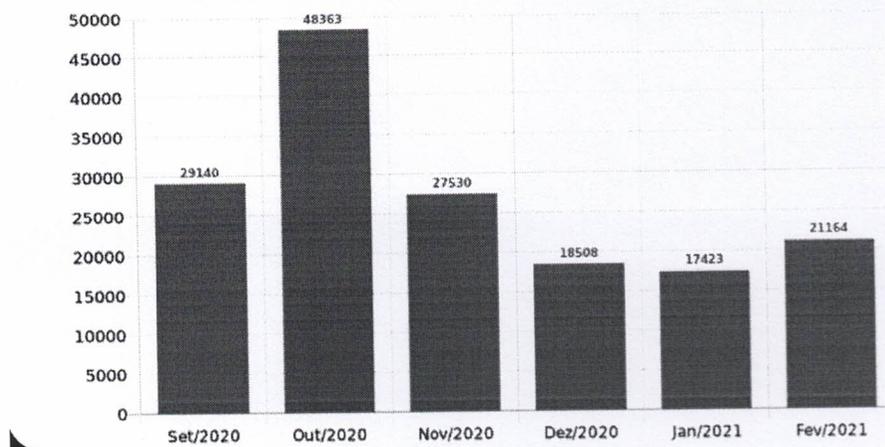
1ª Círculo de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro

984509

RTD

## ← Evolução do consumo de água

Evolução do consumo de água



### Tema 8: CEB

***Eu vou pagar luz porque já instalaram o meu relógio e os que não estão sendo encontrados, não?***

RESPOSTA: A CEB tem pressa em concluir, quem não estiver com a cobrança implementada, provavelmente terá o fornecimento suspenso.

***Quanto vai custar o relógio?***

RESPOSTA: Segundo os representantes da CEB que estiveram em reunião conosco, não haverá cobrança dos relógios, mas os custos referentes à componentes necessários para a sua instalação, caso não haja na caixa padrão, são de responsabilidade do condômino.

***Quanto o condomínio vai economizar de energia com a instalação dos relógios individuais? A conta é alta?***

RESPOSTA: A conta total paga pelo condomínio atualmente é de aproximadamente R\$ 7mil mensais. Considerando as 1953 unidades, o rateio sai a um valor de aproximadamente R\$ 3,60. Como teremos que pagar a energia usada nas áreas comuns e, principalmente, nas bombas dos poços que funcionam 24 horas por dia, certamente teremos um aumento no custo de energia, e não redução.

***Estamos pensando em energia solar ou fotovoltaica? Se pensa em trocar as lâmpadas de mercúrio por lâmpadas de led?***

RESPOSTA: Sim, essas possibilidades serão avaliadas em breve. Assim que possível, a Administração iniciará estudo e pesquisa no mercado para verificar as opções existentes a fim de reduzirmos, ao máximo, o custo com energia. Isso implica, portanto, na adoção de medidas que representem o melhor Custo X Benefício para a comunidade.

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

984509

RTD

**Meu lote é vazio, já vão instalar o relógio?**

RESPOSTA: Não. Somente quando a sua obra for ser iniciada.

## **INDENIZAÇÃO DE LOTES**

**Até quando vai isto? São quantas mais as ações que o Estância está perdendo? Vai sair do bolso de quem? Temos jurídico, para deixar isto acontecer?**

RESPOSTA: Em informativo publicado INF.: 296/ADM/MAR/2021, faltam ainda 9 ações em fase de cumprimento de sentença. O trabalho do jurídico foi eficiente para anular a maior parte das centenas de ações movidas à época. Infelizmente, essas ações recaem sobre o próprio condomínio, ou seja, sobre todos os proprietários de frações.

**Isso é uma situação que tem que ser melhor esclarecida aos condôminos, a fim de que todos se conscientizem o que deverá ser evitado para que os condôminos não incorram na iminência de vir acontecer essas ações com valores extraordinários.**

RESPOSTA: Neste caso específico, são ações decorrentes da extinção de frações, por ocasião do novo projeto urbanístico, aprovado em 2010.

O projeto urbanístico de 2010 foi necessário em razão da "perda" do Etapa C, que estava originalmente na poligonal do CEQA. A Terracap tem fotos de satélite de 1997, quando fizeram a medição, dos mais de 330 hectares na época. Em 2005, o TJDF concordou com a posse do Etapa C. As indenizações podem abrir um precedente ruim. O CEQA deveria recorrer *ad eternum*.

Indenizar não é uma opção, é o resultado de uma decisão judicial, após defesa qualificada e recursos. Optar por recorrer "eternamente", é sempre uma decisão arriscada. Além do risco de multa, por litigância de má fé, há a possibilidade real de condenação em valores muito maiores que aqueles negociáveis em instâncias inferiores.

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

984509

RTD

