



a comunidade do Estância, faremos agora a exposição de motivos que nos levaram a solicitar a realização desta AGE:

1. A reprovação das contas referentes ao período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2015;
2. O início da execução das obras de infraestrutura sem comunicar aos condôminos a existência da ação em curso na Vara do Meio Ambiente, já conhecida anteriormente pela Assessoria Jurídica do Condomínio, que culminou na ordem judicial de paralisação dessas obras;
3. O fato de o dono da empresa contratada para a execução das obras de infraestrutura ser membro da Comissão Permanente de Obras, cujas funções estão descritas no artigo 88 da Convenção, dentre elas, o inciso V, que prevê: "manifestar-se sobre quaisquer obras de interesse do Condomínio e, nos casos enquadráveis no art. 102 § 1º, elaborar o processo de licitação em conjunto com o Conselho de Administração, receber e examinar as propostas dos licitantes, indicando a melhor proposta para deliberação pela Assembleia Geral". Vale lembrar que o referido art. 102 § 1º prevê que "Quando o valor previsto no inciso III deste artigo for superior a 500 salários mínimos será adotado processo licitatório, sob a modalidade de CONCORRÊNCIA, observadas as DISPOSIÇÕES DA LEGISLAÇÃO PERTINENTE";
4. No entanto, as propostas das empresas foram abertas e planilhadas antes mesmo da chegada dos membros da Comissão de Licitação, constituída em Assembleia para participar da escolha da empresa, constituindo vício no processo licitatório.
5. Pagamento de aproximadamente 1 milhão de reais à empresa prestadora de serviços contratada para a realização das obras de águas pluviais e pavimentação em desacordo com o objeto contratado que previa o pagamento do serviço de acordo com as medições realizadas. Lembrando que aproximadamente 500 mil foram pagos ao contrato de Águas Pluviais a título de sinal e o restante para as obras de Pavimentação, sendo que apenas 1 conjunto residencial foi concluído;
6. Retirada de 200 mil reais do Fundo de Reserva sem prévia autorização em AGE contrariando o que preconiza o art. 101 da Convenção: "Os recursos do Fundo de Reserva, obtidos com a cobrança da taxa de condomínio, deverão ser depositados, mensal e separadamente das demais receitas, em conta bancária de poupança, devidamente remunerada, permanecendo ali até definido o seu destino em Assembleia Geral".
7. Contratação do escritório de advocacia, na qual a filha da síndica é sócia, para prestar a assessoria jurídica ao condomínio havendo, nessa contratação, claros conflitos de interesses;
8. Uso indevido dessa assessoria para litigar contra os condôminos, a exemplo de:
  1. Tentativa de anulação da AGO do dia 21 de março, que reprovou as contas do ano de 2015, conforme o Informativo nº 44/2016 da Administração;
  2. Tentativa de anulação desta AGE, convocada pelos condôminos conforme os termos da Convenção e do Código Civil, impetrando ação no valor de 500 mil reais e de conteúdo difamatório, nesse caso, com uso de má-fé claramente evidenciado;
  3. Apresentação de queixa- crime contra mim, Lila Ganzer, por motivo ainda não conhecido.
9. Recusa na contratação de auditoria sistêmica e independente nos moldes requeridos pela AGO 01/2016, ou seja, com a participação de uma Comissão de Moradores e afastamento temporário da Administração;
10. Contratação de auditoria contábil conduzida pela própria Administração, sem observar os requisitos mínimos norteadores do processo para a escolha das empresas, as quais já



*haviam sido pré-selecionadas pela Administração sem a participação dos condôminos. O anúncio veiculado para a contratação da empresa apresentava uma confusão conceitual entre Perícia Contábil e Auditoria Contábil. Não houve edital com detalhamento técnico, nem a definição dos objetivos e o objeto da auditoria;*

11. *A recusa responder à notificação extrajudicial para prestar esclarecimentos aos condôminos sobre a informação levantada na AGE 01/2016, realizada no dia 28 de maio, de que a Associação de Moradores possuiria lotes residenciais dentro do CEQA;*
12. *A recusa em responder à notificação extrajudicial para dar conhecimento à destinação dos recursos remanescentes de taxas extras instituídas com a finalidade de execução de obras de infraestrutura;*
13. *Gestão temerária:*
  - I. *derrubada do muro com sérios prejuízos aos condôminos;*
  - II. *construção da Portaria Norte, sem anuência dos condôminos, que permanece fechada e sem previsão para abertura;*
  - III. *falta de finalização e padronização da rede elétrica mesmo todas as taxas terem sido pagas;*
  - IV. *imposição da instalação de hidrômetros por meio de informativo, sem o devido planejamento e aprovação em Assembleia;*
  - V. *inexistência de inventário relativo ao patrimônio do condomínio (caminhões, equipamentos, materiais de uso diário, etc);*
  - VI. *existência de 27 contas bancárias;*
  - VII. *desvios de finalidades dos recursos arrecadados (taxa ordinária, taxa extra e conta-acordo)*
  - VIII. *desvirtuamento das normas da Convenção configurando abuso de autoridade no uso de notificações direcionadas aos condôminos, a exemplo, dentre outros, da Contra Notificação nº 073/2016, em que, no último parágrafo, a síndica afirma que: "Considerando que a enquête realizada por meio desta carta visa evitar a oneração dos condôminos com o patrocínio de ações judiciais para preservar o exercício de ampla defesa e contraditório eventualmente desnecessária, informamos que o seu silêncio nas indagações aqui registradas será interpretado como concordância com as contas apresentadas e, portanto, com sua aprovação nos termos do Parecer sugerido pelo Conselho fiscal por ausência de fundamentação".*

Em seguida, o Presidente da mesa, reforçou o aviso de que, em função de a administração não haver disponibilizado a relação de condôminos adimplentes, que todos os condôminos cadastrados que comparecessem à Assembleia poderiam exercer o direito ao voto. O Presidente passou ao **ITEM 02** – Apresentação do direito à defesa e ao contraditório da senhora síndica e dos demais membros dos órgãos gestores. Questionando se a senhora Leda Cavalcante e demais membros dos órgãos gestores estavam presentes para exercer seu direito de defesa, a Assembleia permaneceu em silêncio. O Presidente questionou, então, se algum dos presentes gostaria de usar a palavra para realizar a defesa. Diante de novo silêncio, foi dado um prazo de 5 minutos para que a Síndica ou os demais membros dos órgãos gestores da administração do condomínio realizassem suas defesas. Enquanto se aguardava o transcurso do prazo, e na falta de comparecimento de alguém para realizar a defesa da senhora síndica e dos demais membros da administração, o secretário da Assembleia, na condição de condômino, pediu a palavra para esclarecer as informações divulgadas pela administração a respeito a AGE 01/2016, realizada em 28 de maio de 2016, onde foi apresentado um aditivo à



ata da AGE 01/2016, com divulgação de informações inverídicas e difamatórias, inclusive com divulgação destas informações na pagina web do condomínio, sem que fossem dados direito ao contraditório ou à resposta. O senhor Francisco reportou, então, que após a realização da Assembleia recebeu contato telefônico de funcionários da administração informando que a senhora síndica oferecia apoio para a realização da ATA e que a mesma queria discutir os termos de sua elaboração, o que foi recusado. Após a entrega da ATA foi procurado pela administração para realizar um termo aditivo à ATA, para inserir dados detalhados das informações financeiras apresentadas na AGE. Por entender que os dados financeiros apresentados já haviam sido fielmente apresentados na ATA original e que tais informações detalhadas não eram pertinentes ao objetivo da Assembleia, pois poderiam ser utilizados no futuro para se alegar que, ao concordar com a devolução das taxas extras cobradas pela administração, os condôminos estariam de alguma forma ratificando as contas do condomínio, as quais, após terem sido reprovadas em Assembleia, necessitam ser submetidas à uma auditoria independente. Neste sentido, o senhor Francisco desafiou a senhora síndica a apresentar na ATA original qualquer informação incorreta ou que não seja suficiente para a compreensão daquilo que foi discutido ou votado na Assembleia. A condômina Lila Ganzer aproveitou este tempo para ratificar sua renúncia ao conselho fiscal do condomínio e que foi membro efetivo deste conselho não foi realizada nenhuma reunião. Transcorrido o prazo sem que alguém se apresentasse para realizar a defesa da senhora síndica ou de sua equipe administrativa, o Presidente passou para a discussão do item seguinte: **ITEM 03** – Possibilidade de Renúncia. Foi questionado pelo Presidente aos presentes se a senhora Leda Cavalcante iria renunciar. Diante do silêncio da audiência o item foi encerrado. Neste momento o condômino Roberto (unidade 01.12.06) levantou uma questão de ordem a respeito dos itens 05 e 06 do edital. Em resposta, o Presidente da mesa reportou que entendia que estes itens estariam prejudicados, pois de acordo com a convenção as eleições deveriam ser convocadas em dezembro de 2016 e serem realizadas em março de 2017, e que a comissão eleitoral deveria seguir o determinado na convenção. O condômino Roberto deu conhecimento aos presentes a respeito da decisão judicial que indeferiu o pedido da "atual administração" que alegara que não havia sido obtido o número de assinaturas suficientes para convocação desta Assembleia. Reportou que o juiz não havia vislumbrado irregularidades, que não se devia temer a democracia. Reportou também que o pedido dos moradores ao judiciário, no sentido de pedir apoio logístico para a Assembleia, também foi negado, pois o juiz entendeu que mesmo sem infraestrutura a AGE poderia ser realizada. O presidente passou, então, a leitura do **ITEM 04** – Votar a destituição da síndica e de todos os titulares e suplentes dos órgãos gestores do condomínio (Diretorias Administrativo, financeiro institucional, Conselho Fiscal e consultivo e Comissão de obras). Neste momento, foi divulgado que as inscrições estavam encerradas e que um total de 301 (trezentos e um) condôminos se cadastraram para a Assembleia. Foi divulgado também o processo eleitoral, onde os condôminos teriam duas urnas para a votação, sendo uma urna identificada pelo "sim", para voto daqueles que queriam a destituição da atual administração e uma urna



identificada pelo "não", para o voto daqueles que gostariam de manter a atual administração. Destaca-se que cada urna possuía a informação visual a respeito do significado do voto naquela urna. Foi ressaltado naquele momento que deveriam ser utilizados os votos com um carimbo vermelho (item 04) e que os votos com carimbo azul seria utilizados em outra votação (item 07). Foi reportado, também, que as cédulas não retiradas no cadastramento seriam destruídas na presença de todos. Encerrada a votação, os votos foram apurados na presença de todos os presentes. Este processo foi filmado para posterior conferência, caso necessário. Abertas as urnas, foi constatado que a urna com voto daqueles que gostariam de manter a atual administração ("não"), estava vazia. Antes de se passar à contagem dos votos "sim", o secretário da mesa lembrou que quando da eleição da atual administração a mesma havia sido eleita com algo em torno de 242 votos e que aparentemente seria destituída com algo em torno de 301 votos. Apurados os votos da urna daqueles que votaram no sentido de destituir os membros da atual administração ("sim") foram contados em um total de 294 (duzentos e noventa e quatro) votos válidos, sendo que um voto foi invalidado, pois era voto identificado com carimbo azul, que deveria ser utilizado na votação do item 07. Assim, por ampla maioria dos presentes, os membros da atual administração foram destituídos. Após a contagem os votos foram inseridos em envelope plástico que foi identificado e lacrado na frente dos presentes com a assinatura do presidente e secretário da mesa e de testemunhas, para posterior conferência, se necessário. As cédulas de votação inutilizadas também foram colocadas em envelope lacrado e assinado. Destaca-se que todos estes procedimentos foram feitos na frente dos presentes e filmados. O presidente reforçou que a votação dos itens 05 e 06 estavam prejudicadas, uma vez que o regular processo eleitoral previsto na convenção determinava um período de 90 dias para definição e divulgação de propostas das chapas. Neste sentido consultou os presentes se concordavam com a eleição de uma chapa que administraria provisoriamente o condomínio até as próximas eleições, no mês de março de 2017. A grande maioria dos presentes concordou com esta proposta apresentada, a respeito de se votar uma comissão de moradores para administrar, provisoriamente, o condomínio até as próximas eleições. Neste momento foi apresentada uma chapa de moradores, intitulada de "SomosTodosEstância". Os membros da chapa foram apresentados nominalmente aos presentes, sendo a seguinte composição: **Conselho Administrativo:** Síndica: Cristina Mattos; Subsíndico: Roberto Lamounier. Diretora Institucional: Lila Paula de Sousa Ganzer (suplente: Gamaliel Jurumenha), Diretora Financeiro: Lucimar Maciel Belo (Suplente: Fernando Albuquerque); Diretora Administrativo: Andréa Veloso de Castro Ferreira Cabral (suplente: Ana Paula Rendy). **Conselho Consultivo:** Membros efetivos: Orlando Matchula, Ricardo Dias Diniz, José Perez. Membros Suplentes: Djalma Luciano B., Orlando Sousa, Leonardo Oliveira. **Conselho Fiscal:** membros efetivos: Cláudio Morale, Márcio Borges, Fátima Pontes. Membros suplentes: Ewerton Santos Silva, Antônio Ivo, Verusca Brandão. **Comissão Permanente de Obras:** Germano Oliveira, Samuel Safe, Ado Mendes; Membros Suplentes: Gustavo Jardim, Rita de Cássia Oliveira e Vinicius Assis. Após a apresentação



uy

\_\_\_\_\_

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

dos membros desta chapa, o Presidente da mesa questionou se algum condômino desejava concorrer também e, neste caso, seria oportunizado o tempo de 20 minutos para que organizasse uma chapa para concorrer com a chapa "SomosTodosEstância". Como nenhum dos presentes demonstrou interesse em montar uma chapa para concorrer à votação, foi definido o seguinte processo eleitoral: Voto "sim" para aqueles condôminos que gostariam que a chapa "#SomosTodosEstância" administrasse o condomínio provisoriamente até as eleições de março de 2017. Voto "não" para aqueles que não desejassem que esta chapa administrasse provisoriamente o condomínio. O processo de votação foi aberto e os presentes depositaram seus votos nas urnas. Este processo foi filmado para posterior conferência, caso necessário. Abertas as urnas, foi constatado o seguinte resultado: 02 votos "não", ou seja, contrários à chapa "SomosTodosEstância" e 286 votos "sim", ou seja, a favor de que chapa "SomosTodosEstância" administre o condomínio Estância Quintas da Alvorada, provisoriamente, até as eleições de março de 2017. Após a contagem, os votos foram inseridos em envelope plástico que foi identificado e lacrado, para posterior conferência, caso se faça necessário. Por não haver mais nada a ser tratado, o Presidente da mesa declarou eleita a chapa "SomosTodosEstância", dando posse à nova síndica, a senhora Cristina Mendonça de Alencar Mattos, que pediu a palavra, agradecendo a confiança e enfatizando aos presentes que não irá mudar o projeto urbanístico atual. Após este ato, o Presidente da mesa declarou encerrada a AGE 02/2016 que se encerrou dentro do tempo previsto no Edital. Após o encerramento da AGE 02/2016, os condôminos presentes viram por bem tomar posse da sede da administração do condomínio, que estava fechada por determinação da síndica destituída. Uma vez que os funcionários presentes se recusaram a abrir o portão, foi solicitado apoio de força policial. Com a chegada da polícia foi permitida a entrada de alguns representantes do grupo de condôminos, de um chaveiro e da força policial. Lá dentro das instalações foi constatada a presença de "seguranças" que não eram funcionários do condomínio. Posteriormente, os policiais militares procederam a identificação dos "seguranças" que estavam na sede da Administração, sem qualquer vínculo contratual com o Condomínio, estando no local apenas sob ordens da síndica destituída. Os seguranças identificados são: VANDEILTON CAIXETA LEMES, [REDACTED]; RICARDO MEIRELES BUENO, [REDACTED]; EUCHARLES ALVES BARROS, [REDACTED]; PEDRO HENRIQUE DE ARAUJO CUNHA, RG [REDACTED]

Na sequência, os mesmos foram liberados pelos policiais militares e conduzidos até a saída da sede do Condomínio. Com intuito de se preservar o acesso às instalações da administração e segurança da documentação do condomínio lá guardada, foram trocados os segredos das portas das salas administrativas. Após a troca dos segredos foram afixados lacres de papel nas portas e janelas. Destaca-se que tais atos foram acompanhados pelos membros da força policial e pelos seguranças do condomínio que estavam presentes no local, visando preservar a legitimidade da tomada de posse e possibilitar a abertura das salas administrativas somente na segunda-feira, na presença dos funcionários e dos novos membros da



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

administração constituída em Assembleia. **Nestes termos, declaro e encerro a presente Ata da 9ª Assembleia Geral Extraordinária, AGE02/2016, assinada por mim, Presidente da Mesa, pelo Secretário da Mesa, bem como por quatro condôminos presentes na Assembleia, com conseqüente registro da mesma no Cartório de Notas de Brasília, nos termos legais e convencionais.**



**Eduardo Schwarz**

Presidente  
Unidade [REDACTED]



**FRANCISCO JOSÉ PAULOS CABRAL**

CPF: [REDACTED]  
Secretário  
Unidade [REDACTED]

**Testemunhas**



Emiliano Santos de Faria  
CPF: [REDACTED]  
Unidade [REDACTED]



Maria Lindinalva Gomes de Souza  
CPF: [REDACTED]  
Unidade [REDACTED]



Daniel Rodrigues de Souza  
CPF: [REDACTED]  
Procurador de Ana Maria Rodrigues de Souza  
Unidade [REDACTED]



Ana Karina de Macedo Matos de Aguiar  
CPF: [REDACTED]  
Unidade [REDACTED]

CARTORIO MARCELO RIBAS  
1º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
SUPER CENTER - ED. VENANCIO 2.000  
SCS QD. 08, Bl. B-60, Sala 140-E, 19º Andar  
Brasília-DF - Fone : 3224-4026

Documento Protocolado, Registrado e Digitalizado sob o número 00912353.  
Em 08/08/2016 Dou fé.

Titular: Marcelo Caetano Ribas  
Subst.: Edlene Misuel Pereira  
Geralda do Carmo Abreu Rodrigues  
Francineide Gomes de Jesus  
Selo: TJDFT201602100431860UON  
Para consultar [www.tjdf-jus.br](http://www.tjdf-jus.br)

1º Ofício de Brasília-DF  
Nº de Protocolo e Registro  
**912353**  
Registro de Títulos e Documentos