

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

01005606

ATA DA 18ª ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – AGE 02/2022 - 18 DE JUNHO DE 2022

Aos 18 de JUNHO de 2022, sábado, às 09h em primeira chamada e às 9h30 em segunda chamada foi iniciada a 18ª Assembleia Geral Extraordinária (AGE 02/2022), realizada de forma híbrida, tanto presencial quanto online, via YouTube, transmitida a partir da sede do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Rodovia DF 001, Km 21,5 – Brasília, Distrito Federal, CNPJ 73.978.900/0001-81, nos termos da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada (CEQA), conforme Edital de Convocação publicado pela síndica, Lucimar Maciel Belo, no Jornal de Brasília, no dia 02 de junho de 2022, **ANEXO I**, para deliberar sobre os seguintes itens de pauta: **ITEM 01:** Deliberar sobre a escolha da empresa para execução da obra de infraestrutura para o restante do Condomínio, com início a partir da emissão das licenças (ITEM SUSPENSO POR LIMINAR); **ITEM 02:** Deliberar sobre taxa extra complementar para execução da obra de infraestrutura para o restante do Condomínio, a ser cobrada a partir do início da obra (ITEM SUSPENSO POR LIMINAR); **ITEM 03:** Deliberar sobre assinatura do Termo de Compromisso com a Terracap. **ITEM 04:** Deliberar sobre a extinção e instalação de um novo cadastro de visitantes do Condomínio por ocasião da substituição do sistema de controle de acesso. A fim de deixar disponíveis as informações sobre os temas principais da Assembleia, foram divulgados os seguintes esclarecimentos, no formato Informativo, os quais se encontram no **ANEXO II:** INF: 396 – ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA 02/2022: CHEGOU A HORA DE DECIDIR QUAL CAMINHO O ESTÂNCIA IRÁ SEGUIR; INF: 397 – AGE 02/2022: NOVO SISTEMA DE CONTROLE DE ACESSO; INF: 398 – AGE 02/2022: ASSINATURA DO TERMO DE ACORDO; INF: 400 – AGE 02/2022: PROPOSTAS DAS EMPRESAS PARA AS OBRAS DE INFRAESTRUTURA PARA O RESTANTE DO CONDOMÍNIO; INF: 401 – AGE 02/2022: VOTAÇÃO ELETRÔNICA – COMODIDADE, ACESSIBILIDADE E SEGURANÇA; INF: 403 - AGE 02/2022: GOVERNADOR CONFIRMA VINDA AO ESTÂNCIA PARA ASSINATURA DO TERMO DE COMPROMISSO; INF: 404 - AGE 02/2022: TAXA EXTRA – BALANÇO DOS TRÊS PRIMEIROS ANOS; INF: 405 - AGE 02/2022: TAXA COMPLEMENTAR PARA O RESTANTE DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA; INF: 407 - AÇÃO PEDE IMPUGNAÇÃO DO EDITAL DA AGE 02/2022; INF: 408 - AGE 02/2022: MINUTA DO CONTRATO E PLANILHA DE CUSTOS; INF: 409 - AGE 02/2022: COMUNICADO IMPORTANTE. Iniciados os trabalhos sob a direção da Síndica, antes de iniciar a leitura do edital, ela informou que os itens 1 e 2 do edital estavam suspensos em função de decisão liminar, passou a leitura do edital e durante a leitura do Item 01, esclareceu que, conforme a redação do edital, estava claro que não havia intenção de se iniciar qualquer obra sem licença, pois o item cita: “com início (das obras) a partir da emissão de licenças”, em seguida, prosseguiu a leitura do edital e abriu tempo para candidatura de Condôminos interessados em compor a mesa como Presidente e Secretário da AGE 02/2022. Apresentou-se como candidato a Presidente, Deusdélío Fernandes de Jesus [REDACTED] e Secretária, Ana Paula Paradela Rendy [REDACTED]. A votação foi aberta e por se tratar de candidaturas únicas, foram aclamados os candidatos, conforme segue: para **Presidente da Assembleia, foi confirmado o Sr. Deusdélío Fernandes de Jesus [REDACTED] com 426 votos e como Secretária, Ana Paula Paradela Rendy [REDACTED], com 431 votos.** Nesse momento, a Síndica passou a condução para o Presidente. Dando prosseguimento, o Sr. Presidente, agradeceu a confiança e reforçou a existência da antecipação de tutela para dois primeiros itens do edital e afirmou que apesar de lícito o procedimento, é muito importante que questões internas sejam discutidas primeiramente no âmbito interno, pediu ainda que a comunidade tivesse tolerância com os que divergem e passou novamente a palavra à Síndica para iniciar a apresentação dos itens da pauta. A Sra. Lucimar, lembrou que os assuntos foram tratados antes da presente assembleia, por meio dos informativos acima citados (ANEXO II) e de uma LIVE que ocorreu no dia 15/06/2022, onde os condôminos puderam trazer suas dúvidas, as quais foram todas abordadas e que ficou disponível no YouTube para consulta posterior. A seguir, passou a apresentação, cujo material de apoio está no **ANEXO III.** Iniciou explicando por que é importante contratar a obra, mesmo sem iniciá-la, antes da emissão da licença. O termo de compromisso com a TERRACAP, oferece uma segurança jurídica para os órgãos do Governo do DF de que há interesse do Condomínio na regularização fundiária, bem como a TERRACAP oferece ao Condomínio garantia de que também há interesse de sua parte em regularizar o Estância Quintas da Alvorada. De posse do termo de compromisso, a TERRACAP pode responder a consulta do órgão emissor da licença, IBRAM, de que não há óbice de sua parte, quanto à emissão da licença. Esclareceu ainda que o termo pactuado entre a TERRACAP e outros condomínios é diferente do nosso, por um simples motivo, os outros condomínios já têm infraestrutura pronta, o que permite abater todo o respectivo valor, no momento da

regularização, do valor final de cada unidade residencial. No caso do Estância, não poderíamos assinar o termo padrão por não termos ainda concluído nossa infraestrutura e, pela norma vigente, o valor investido posteriormente a assinatura do termo, não poderia ser considerado no cálculo final do valor de cada lote, para abatimento. Assim, a negociação com a TERRACAP, passou a ser no sentido de garantir que o investimento realizado, mesmo que em momento posterior, fosse incluído no termo de compromisso e pudesse, dessa forma, ser abatido. Tomou como exemplo, a regularização do Condomínio Ville de Montagne, mostrando que o valor abatido no momento da regularização, correspondeu a 50% do valor venal do lote. Reforçou, mais uma vez que não será feita obra sem licença, essa gestão prima pela legalidade e por isso foi eleita. Lembrou também, que a assinatura do termo, por si só, não garante a emissão das licenças, por existir todo um processo técnico que precisa ser vencido, como por exemplo, a aprovação da NOVACAP das alterações no projeto, a maioria, inclusive, solicitada pelo próprio IBRAM. Mencionou que foi divulgado o contrato a ser feito com a empresa que fará a infraestrutura na parte restante do condomínio, mostrando que tudo está condicionado à emissão da licença, e que não haveria ônus para o condomínio, caso a licença demorasse ou até mesmo não saísse. Citou também que o motivo da emissão da licença é a correção de dano ambiental e que o IBRAM tem interesse nessa correção. Lembrou também que a assinatura do termo de compromisso, também vai auxiliar a nossa inclusão do PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial, segundo a SEDUH. Sobre as empresas que participaram da concorrência para realizar as obras de infraestrutura do restante do condomínio, quando da emissão das licenças, foram convidadas 30 e somente 8 fizeram propostas. Essas 8 propostas foram analisadas, com base na documentação exigida, na saúde financeira e na qualificação técnica, além, é claro, da proposta financeira, considerando menor preço e maior percentual para pagamento após a conclusão da obra. A empresa SHOX do Brasil foi a que apresentou a melhor proposta. Porém, quando o item puder ser submetido à votação, escolheremos as 4 empresas com melhor proposta, na ordem, para que, caso haja a desistência da melhor colocada, não seja necessária a realização de outra assembleia. Passou-se a seguir a explicar a taxa extra, item também suspenso. A Sra. Lucimar frisou que não haverá sobreposição de taxa extra, que o valor limite será R\$ 580,00, ou seja, caso a licença saia antes de terminar o prazo da taxa extra atual, de R\$ 422,17, esse valor será complementado em R\$ 157,83, para se obter o valor teto de R\$ 580,00. Lembrou, também, que em 2018 foi aprovada em assembleia a utilização dos recursos da taxa extra, também para pagamento de sentenças de ações judiciais. A maioria das ações decorre do projeto urbanístico aprovado em 2010, onde diversos compradores, perderam os lotes, por não terem atingido a pontuação definida na época para garantir a sua permanência no cadastro de condôminos. Essa alteração nos custou até o momento 8,8 milhões e ainda existe processos em andamento. Temos também outras ações antigas que oneram bastante a nossa taxa extra. No cômputo geral, temos as ações, as parcelas da empresa que executou a obra do PRAD e deixou um valor em carteira, o valor da Ação Civil Pública de 1996, em que soma hoje dá um valor próximo a 2 milhões de reais, também é necessário prever os estudos que virão para fins de regularização após a assinatura do termo e os contratos que acompanham a execução da obra, como fiscalização, gestão de contratos, gestão ambiental e outras necessidades decorrentes da própria obra. Na apresentação, é mostrada uma tela com esclarecimento sobre a necessidade de ajuste de valores, após 3 anos da instituição da taxa extra anterior. Afirmou, também, que ao longo do tempo, foi dito, sempre que se tratava esse assunto, que a taxa extra inicial se baseava numa estimativa que poderia ser revista caso necessário e que ao longo da execução, algumas alterações foram necessárias, como por exemplo a espessura do asfalto a ser utilizado nas avenidas, que teve um acréscimo por indicação da NOVACAP. Por fim, passou a esclarecer o item 4 do edital, que trata da eliminação do cadastro de visitantes do Condomínio, para dar início a um novo cadastro, pois o banco de dados atual tem mais de 165 mil pessoas cadastradas. Um novo cadastro auxiliará na melhoria da segurança no acesso. Concluída a apresentação da Síndica, a palavra é passada para o Presidente da Assembleia que oferece a palavra a quem tenha dúvidas a serem esclarecidas. A primeira inscrita foi a Sra. Adir da unidade [REDACTED] que questionou que tipo de obra pode ser considerada de infraestrutura, se gás, portaria, calçada etc. A Síndica em resposta esclareceu que somente a rede de drenagem de águas pluviais e a pavimentação das ruas são considerados infraestrutura no caso dessa nova contratação. Em seguida a palavra foi passada para a Sra. Lívia, da unidade [REDACTED]. Ela registrou que se informa com base em todos os informativos que são divulgados e que acredita que o Condomínio informa a contento e que qualquer dúvida que tem, procura a Administração do Condomínio para esclarecer, porém, indaga sobre qual a intenção das pessoas que



entraram com a liminar para atrasar o início das obras, registra que esse é um incômodo de todos os demais condôminos, e pergunta qual o motivo das 13 pessoas que entraram com o pedido de liminar para suspender a contratação. Pergunta se eles sabem que sem as obras prejudicarão as próprias famílias e se imaginam que se não houver obras de infraestrutura, vão receber gratuitamente os lotes? Ou se estão aguardando o Governo vir e fazer a infraestrutura? Em seguida a Sra. Edna da unidade [REDACTED] perguntou sobre por que assinar esse termo de compromisso neste momento. Afirmou que é contra a contratação e no futuro pagar uma taxa muito mais alta que R\$ 580,00, é um valor exorbitante e que nos juros da tabela do INCC vai ficar alto. A Síndica explicou novamente o porquê assinar o termo e agradeceu a menção sobre o INCC, registrando que INCC não é juros, é correção que vai atualizar o contrato e a taxa extra anualmente. Sem o termo de compromisso corremos o risco de não entrar na alteração do PDOT de 2023 embora tenhamos 3 pedidos formulados ao órgão responsável. Outro motivo, reiterado em diversos meios, inclusive aqui, é que a nossa licença depende de manifestação da TERRACAP para o IBRAM e já está claro porque contratar a obra antes da licença, que é para poder abater no valor do lote na hora da regularização. Se assinarmos o termo sem contratar, lá na frente, na hora de regularizar, vamos pagar muito mais caro pelo lote. Na sequência, a palavra foi passada para o Sr. Márcio, unidade [REDACTED], depois de feitas as contas, afirma que, após o primeiro ano, a taxa estará em R\$ 680,00, considerando o INCC a 12% ao ano e, no último ano, estará em R\$ 970,00, então bom saber o que vai mudar. A gente paga 4 escritórios de advocacia, mais Maria José, afirma que agora que acordou para acompanhar o que acontece e que a partir de agora vai observar todas as administrações que vierem. Afirmo que não sabe quanto se gasta de combustível de moto e de carro e que gostaria de saber. A Síndica respondeu que INCC é correção da inflação e não juros e que não houve omissão do fato que já foi exaustivamente discutido nas informações prestadas. Não existe, em tempos de inflação, contratação sem correção, solicita ainda que quem critica venha apresentar uma proposta de uma melhor forma de fazer. Esclarece que a TERRACAP não está nos obrigando a contratar uma empresa para assinar o termo, ela só quer que a gente assine o termo, não interessa para a TERRACAP se vai abater ou não no valor final do lote, nós é que não queremos assinar sem a garantia de que vai haver desconto do valor investido no preço final do lote. Inclusive o termo já está assinado por eles. A seguir, fez uso da palavra a vizinha Verusca Brandão, da unidade [REDACTED], que manifestou sua revolta de 13 pessoas entrarem com uma liminar e impedirem o voto democrático de mais de 1900 condôminos uma assembleia, pede inclusive que as pessoas que entraram com a liminar e estão presentes, que venham até a frente e expliquem o motivo, pois estão prejudicando o avanço do Condomínio, falou ainda que todos sabem o que aconteceu com o valor do material de construção nesses últimos tempos e que o valor investido na obra, retornará em desconto no lote. E que o valor previsto de 51 mil por unidade, fará o lote valorizar mais que isso. O Presidente solicitou que as pessoas se atenham aos itens do edital e que as lutas internas não sejam levadas à frente, porque a discórdia pode impossibilitar o nosso convívio saudável. Passou, em seguida a palavra para o Sr. Reginaldo Lopes da unidade [REDACTED] afirmou que iria se manifestar respeitosamente e questionou o vizinho que foi à frente, fez uma insinuação, fez um questionamento e ficou entretido com seu grupo e não prestou atenção na resposta dada pela síndica. Esclareceu que a sua pergunta era a seguinte: a pessoa que veio aqui perguntar, é capaz de dizer que entendeu a resposta recebida? O Presidente passou a palavra a Sra. Márcia de Oliveira Cardoso da unidade [REDACTED] disse que em nome dos 13 que entraram com a liminar tem a responder que, o que ela quer, pessoalmente, é a tão sonhada pavimentação, mas não pode aceitar mais uma taxa extra sem estar questionando, afirmou que a Síndica pediu para apresentar alternativas e que procuraram a Administração para apresentarem propostas e que apresentaram o requerimento e não foram atendidos a contento. Afirmo que, portanto, o que o grupo quer é a tão sonhada pavimentação. A Síndica pediu a palavra para responder a Sra. Márcia e afirmou que o grupo da Sra. Márcia procurou a Administração e em nenhum momento deixou de ser atendido, exceto quando a gente foi ameaçado de ser tirado da Administração na "porrada", momento em que foi necessário fazer um boletim de ocorrência. Reforçou que a Administração do Condomínio está aqui para atender a todos, mas não está aqui para brigar, bater boca ou ser ameaçada. Fomos eleitas para ficar aqui até março e vamos sair pela mesma porta que entramos. Estamos aqui para agir dentro da legalidade, se for necessário registraremos ocorrência, entraremos com ação. Um representante desse grupo, estava na comissão de voluntários, (criada para acompanhar a contratação da empresa que executará a infraestrutura), inclusive, na primeira reunião veio com mais dois que não estavam inscritos, a gente permitiu que participassem da reunião, além de ter na atividade dada a



chance de todos os órgãos gestores participar, titulares e suplentes, 26 pessoas, não nos negamos a ouvir o que o grupo tinha a dizer, porém, não ouvimos nenhuma proposta, só críticas. O Presidente questionou se mais alguém tinha dúvida, não tendo, convocou todos a votarem nos itens 3 e 4. A Síndica tomou a palavra para esclarecer que o item 3 não estava impedido pela liminar e que, MESMO A ASSINATURA DO TERMO SENDO APROVADA, NÃO SERIA ASSINADO ANTES DA CONTRATAÇÃO, OU SEJA, A ASSINATURA DO TERMO DE COMPROMISSO COM A TERRACAP ESTÁ CONDICIONADA À CONTRATAÇÃO DA EMPRESA QUE EXECUTARÁ O RESTANTE DAS OBRAS DE ÁGUAS PLUVIAIS E PAVIMENTAÇÃO. Afirmou que o primeiro item da Assembleia, depois da votação de Presidente e Secretário foi instituído para deixar os itens sub judice, 1 e 2, com a votação aberta até o dia 24/06, para o caso de, até lá, se reverter o impedimento judicial. O Presidente falou que nós estaremos agora deliberando sobre os itens 3 e 4, e afirmou que mesmo tendo a Síndica dito que não assinará antes da contratação, com a decisão favorável da assembleia o item já poderá ter aplicação, com todo respeito a manifestação da síndica, esta nossa vontade por maioria prevalecerá e deverá ser atendida e se nós fossemos condicionar a execução desse resultado a eventual mudança no item 1 e 2, nós não deveríamos nem estar aqui, estaríamos perdendo tempo, então devemos votar com independência os itens 3 e 4, se acharmos por bem votar positivamente, estará então garantido da nossa parte através da manifestação da maioria para que possa assinar o Termo de Compromisso com a Terracap. Declarou encerrada essa parte presencial e agradeceu a presença de todos. Às 17h, foi encerrada a votação dos itens 3 e 4 e do item sem numeração, qual segue: Deliberar a manutenção da assembleia aberta para votação dos itens sub judice, caso haja reversão da decisão até 24/06/2022. Os resultados da votação foram os seguintes: Item Sem Número: Deliberar sobre a manutenção da Assembleia aberta até o dia 24/06/2022, para deliberação dos itens 1 e 2, ora suspensos por liminar. Aprovado, por 503 votos, contra 41 contrários, e 5 abstenções. Item 01: Deliberar sobre a escolha da empresa para execução da obra de infraestrutura para o restante do Condomínio, com início a partir da emissão das licenças - **ITEM SUSPENSO EM VIRTUDE DE LIMINAR**; Item 02: Deliberar sobre taxa extra complementar para execução da obra de infraestrutura para o restante do Condomínio, a ser cobrada a partir do início da obra - **ITEM SUSPENSO EM VIRTUDE DE LIMINAR**; Item 03: Deliberar sobre assinatura do Termo de Compromisso com a Terracap. Aprovado, por 513 votos, contra 16 contrários, e 3 abstenções. Item 04: Deliberar sobre a extinção e instalação de um novo cadastro de visitantes do Condomínio por ocasião da substituição do sistema de controle de acesso. Aprovado, por 494 votos, contra 12 contrários, e 7 abstenções. Para compor esta Ata, encontram-se, no **ANEXO IV**, Zerésima, apuração de cada item, inclusive votação para Presidente e Secretário, resultados das votações dos itens, comentários no aplicativo de votação, relação de aptos a votar – adimplentes e lista de presença. Brasília, 18 de junho de 2022.



LUCIMAR MACIEL BELO
Síndica



DEUSDÉLIO FERNANDES DE JESUS
Presidente da Assembleia



ANA PAULA PARADELA RENDY
Secretária



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

01005606

RTD

Cartório
Marcelo Ribas

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

Documento Protocolado, Registrado e Digitalizado sob o número 01005606.

Em 24/06/2022 Dou fé.

Titular: Marcelo Caetano Ribas
Francineide Gomes de Jesus
Selo: TJDFT20220210040168XDYC
para consultar www.tjdf.jus.br



CARTÓRIO DE 1º OFÍCIO DE
REGISTRO CIVIL
Francineide Oliveira da Silva
Escrevente Substituta
BRASILIA DF