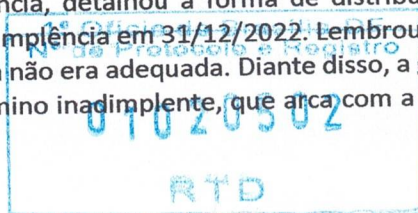


CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

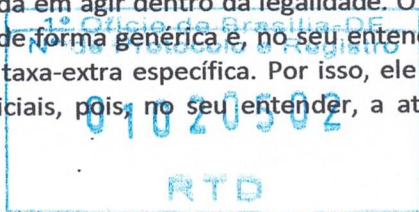
12ª ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA – AGO 01/2023 – DIA 18 DE MARÇO DE 2023

Aos dezoito dias do mês de março de dois mil e vinte e três, sábado, às 09h00 em primeira chamada e às 9h30 em segunda chamada, foi iniciada a 12ª Assembleia Geral Ordinária (AGO 01/2023), realizada na modalidade híbrida (presencial e virtual), transmitida a partir da sede do Condomínio Estância Quintas da Alvorada (CEQA), Rodovia DF 001, Km 21,5 - Brasília-Distrito Federal, CNPJ 73.978.900/0001-81, nos termos da Convenção do CEQA, conforme Edital de Convocação (ANEXO I) publicado pela Síndica, Lucimar Maciel Belo, no jornal de Brasília, no dia 16 de fevereiro de 2023, pag. 18 (Classificados & Editais), para tratar dos seguintes itens de pauta: **ITEM 01: Prestação de contas da Administração, referente ao período entre 1º de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022. ITEM 02: Discutir e votar o plano de trabalho anual e o orçamento para o exercício 2023. ITEM 03: Discutir e votar o saldo mínimo do fundo de reservas para o exercício 2023. ITEM 04: Discutir e votar o valor das cotas mensais (taxas ordinárias) de modo a fazer frente às despesas previstas no orçamento. ITEM 05: Discutir e votar o valor do pró-labore dos membros dos órgãos gestores do condomínio para o exercício 2023. ITEM 6: Deliberar sobre contrato de cessão temporária a título gratuito ou oneroso para fins de atividade comercial na área comercial do condomínio.** Iniciados os trabalhos, a Síndica comunicou a presença do Sr. Lucas, escrevente do cartório, contratado para redigir a ata notarial. Para subsidiar as decisões dos condôminos, as informações sobre cada item foram divulgadas antecipadamente através de informativos, por meio de comunicação interna, que encontram-se no ANEXO II: INF: 457/ADM/FEV/2023 – ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA: PUBLICADO O EDITAL DE CONVOCAÇÃO; INF: 458/ADM/FEV/2023 – PRESTAÇÃO DE CONTAS DO ANO DE 2022; INF: 462/ADM/MAR/2023 – AGO 01/2023: PLANO DE TRABALHO PARA 2023; INF: 466/ADM/MAR/2023 – AGO 01/2023: TAXA EXTRA: DEMONSTRATIVO FINANCEIRO DO ANO DE 2022; INF: 470/ADM/MAR/2023 – AGO 01/2023: RESULTADO DAS VOTAÇÕES. Às 9h00 teve início a transmissão ao vivo, via Youtube, pela Síndica em primeira chamada e em segunda chamada às 9h30, convocando condôminos interessados em assumir a mesa na condição de Presidente e Secretário da assembleia. Os dois únicos condôminos que se candidataram foram eleitos e chamados para compor a mesa e dirigir os trabalhos: o Sr. João Carlos Couto Lóssio Filho (01.24.14) para Presidente (61 votos) e a Sra. Rosineide Costa Lopes (01.03.08), para Secretária (59 votos). Ato contínuo, a Síndica passou a palavra para o Presidente da mesa que declarou aberta a AGO 01/2023 e iniciou a leitura do edital. Após a leitura, concedeu tempo à Síndica para tecer as considerações acerca de cada item pautado. Com o suporte de apresentação em Power Point, o qual se encontra no ANEXO III, a Sra. Lucimar (02.20.12) iniciou a apresentação da Prestação de Contas do exercício de 2022, pautada no **Item 01**, apresentando os livros contábeis compostos por vários volumes de documentos, organizados por ordem cronológica na sequência do extrato bancário. Esclareceu que os demonstrativos são divulgados com bastante antecedência e colocados à disposição dos condôminos na Administração. Relatou que, infelizmente, a comunidade não tem comparecido para conferir os documentos. Não obstante, afirma que a Diretoria tem sido alvo de todo tipo de acusação, mas pondera que “para falar tem que vir ver”. Reforça que os documentos foram trazidos fisicamente para a assembleia, de modo que fiquem à disposição dos condôminos interessados em folheá-los, não sendo permitido, contudo, retirar do local para não desorganizar e não se perder. Mencionou que a atual Diretoria está encerrando um ciclo de dois anos de gestão, aproveitando a oportunidade para agradecer aos condôminos pela confiança na administração do condomínio por dois anos, estendendo os agradecimentos aos membros da diretoria, funcionários e prestadores de serviços pelo comprometimento e dedicação aos trabalhos. Dando prosseguimento, a Síndica apresentou os dados da execução de 2022, lembrando que isso já consta de informativo e que foi feita uma *live* no canal do youtube do condomínio demonstrando números e resultados. Informou que repassaria as informações na assembleia e, posteriormente, concederia a palavra aos condôminos interessados em fazer o uso da palavra para esclarecer dúvidas. Salientou que o material de apresentação consiste num resumo geral de toda a execução das receitas e despesas. Informou que a arrecadação total de taxa ordinária em 2022 foi inferior às despesas executadas, o que já se encontrava dentro do planejado, pois, no ano passado, não houve reajuste da taxa ordinária, já que o condomínio contava com reserva em caixa e com créditos relativos à inadimplência, com expectativa de baixar. Demonstrou a composição das receitas e despesas, apresentando um resumo da execução orçamentária comparando com o planejado em 2022. Argumentou que a diferença entre o valor arrecadado e o executado deixa de existir quando se elimina o valor da Neoenergia, a qual, ao entrar no Condomínio, aplicou uma cobrança retroativa de 36 meses de energia das ruas. Após negociação entre as partes, essa dívida ficou reduzida para 17 parcelas, diminuindo o montante devido à empresa, tendo sido feito depósito judicial do valor total cobrado inicialmente pela Neoenergia, para não incorrer em multas e juros. Após a negociação, a diretoria pediu, no processo judicial, que parte desse valor fosse transferido para a Neoenergia e o restante restituído para o caixa do CEQA, o que ainda não ocorreu. Com esse ajuste, a Síndica disse considerar que a execução orçamentária do exercício ficou dentro do limite planejado. Na sequência, detalhou a forma de distribuição dos funcionários por setor, totalizando 98. Detalhou a composição da inadimplência em 31/12/2022. Lembrou que, quando a atual gestão assumiu, havia muita dívida prescrita, pois a cobrança não era adequada. Diante disso, a gestão contratou uma empresa de cobrança, paga com recurso do próprio condômino inadimplente, que arca com a taxa de cobrança, além das multas e juros, o que



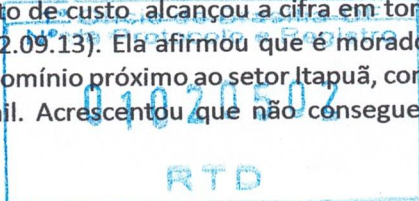
Red. [Handwritten signature]

tornou a cobrança bem efetiva. Esclareceu que, pela Convenção, após 120 dias, a dívida já é encaminhada para cobrança judicial. Se o condômino inadimplente não pagar judicialmente, o lote pode ir a leilão, o que já ocorreu com várias unidades. Destacou que a gestão segue o trâmite normal de cobrança, não dispondo de autonomia para conceder desconto de multas e juros. Em seguida, a Síndica passou a explicar o **Item 2**, que trata do plano anual para o exercício de 2023. Nesse ponto, a Síndica esclareceu que o planejamento de 2023 foi feito a partir da execução orçamentária de 2022. Detalhou a forma de correção monetária dos gastos em relação ao ano anterior, tanto de pessoal, quanto das demais despesas. Apresentou as melhorias que estão previstas para serem executadas no ano corrente, a depender do valor da taxa ordinária vigente no exercício de 2023. Os números estão em anexo. A Síndica aproveitou para informar que a gestão decidiu pagar à vista implantação da energia solar, em vez de fazer financiamento no SICOOB, para não pagar juros de financiamento e gerar dívida para o condomínio. Em seguida, tratou do **Item 03**. Esclareceu que, pela Convenção, faz-se necessário manter depositado numa conta específica de aplicação financeira o valor equivalente a uma taxa ordinária por condômino, que consiste no fundo de reserva, guardado para emergências. Mencionou que o valor atual disponível é suficiente e não precisa reforçar o saldo para o exercício de 2023, apenas manter, argumentando que o item só consta no Edital para cumprir a Convenção. Dando prosseguimento, a Síndica passou a explicar sobre o **Item 04** da pauta. Nesse momento, ela apresentou três propostas de reajuste das cotas mensais (taxas ordinárias). A primeira delas seria aumentar o valor bruto da taxa ordinária mensal dos atuais R\$ 450,00 para R\$ 550,00. Afirmou considerar essa taxa ideal para que a próxima gestão consiga executar todo o orçamento planejado para 2023, que inclui a previsão de instalação de câmeras nas avenidas principais e a estrutura de telhado das portarias para receber as placas de energia fotovoltaica. A proposta intermediária prevê uma taxa ordinária de R\$ 520,00. Nesse caso, o caixa do condomínio ficaria deficitário, demandando corte de despesas em 2023. A terceira proposta estabelece taxa ordinária de R\$ 500,00, o que exigiria da própria gestão mais cortes de gastos, podendo acarretar prejuízo de qualidade e segurança para os condôminos. Ao explicar o **Item 05**, a Síndica esclareceu que pautou o assunto apenas para cumprir a Convenção. Por isso, não trouxe proposta de aumento, mantendo-se sem aumento o pró-labore da Diretoria. Nesse momento, lembrou que, desde 2010, os salários dos diretores não têm sido alterados. Esclareceu que o **Item 06** foi retirado da pauta, pois careceria de interesse de condôminos no exercício de atividade comercial na área comercial do condomínio, o que não ocorreu, dado que os atuais ocupantes do espaço não manifestaram interesse em continuar com a atividade, alegando, dentre outros pontos, baixa relação custo-benefício. Segundo a Síndica, um deles manifestou interesse de continuar a atividade comercial na área próxima às churrasqueiras. Contudo, a Síndica preferiu deixar o assunto para ser discutido e decidido pela próxima gestão. Após toda a explanação, o Presidente da mesa retomou a palavra e concedeu oportunidade para aos condôminos interessados em fazer perguntas e manifestações. Nesse momento, foi convidando os condôminos por ordem de inscrição na lista repassada presencialmente. O primeiro condômino a se pronunciar foi o Sr. Edmur (02.07.14), que gostaria de saber as providências da gestão para receber os débitos de inadimplentes com mais de 24 meses de atraso. Ele agradeceu a oportunidade, ressaltando que a Síndica já havia respondido sua pergunta durante a apresentação na Assembleia, quando esclareceu que a gestão está movendo ação contra os inadimplentes. Nesse ponto, o Presidente comentou que o condomínio cobra administrativamente e, em seguida, judicialmente. O segundo inscrito foi o Sr. Marcelo (03.03.15) que direcionou sua pergunta à Síndica, indagando se a gestão tem respaldo jurídico para utilizar o recurso de taxa-extra aprovado para realização de obras de infraestrutura do Condomínio todo e execução do PRAD (48 parcelas de R\$ 422,00), para custear indenizações judiciais, fazendo menção ao item 1 aprovado na AGE 12ª de 24/11/2018, o qual dispõe sobre "Autorização para retirar dos saldos bancários da taxa extra recursos para indenizar ações judiciais." Questionou, ainda, se assembleia de 2018 foi constituída para permitir utilização de saldo remanescente derivado de qual taxa? O referido condômino disse que a Síndica utilizou uma autorização passada que mencionava uma determinada taxa-extra para aplicar numa situação futura. Ao responder à pergunta, a Síndica fez uma contextualização remetendo ao informativo que trata da aprovação da taxa-extra de R\$422,00, que totalizaria uma arrecadação total de R\$ 39 milhões até abril de 2023, para cobrir as obras de infraestrutura em todo o condomínio e atender às despesas do PRAD. Esclarece que, à época, não havia projeto pronto, nem planilha de custo. Por isso, a estimativa ficou muito aquém do necessário. Saliu, ainda, que, até o fim de 2022, foram arrecadados R\$ 36 milhões, tendo sido destinados R\$ 21,7 milhões para o PRAD, que sofreu alterações e termo aditivo. Além disso, só de ações judiciais, o Condomínio pagou em torno de R\$ 11,8 milhões (incluindo indenizações de lotes e ação civil pública). Ou seja, o montante de R\$ 33,5 milhões foi gasto em benefício do próprio condomínio, aprovado e auditado. A Síndica afirma que a taxa-extra mencionada em 2018 era para custear obras de infraestrutura, não há conflito de interesse. Por ter sido mencionado durante a fala do Sr. Marcelo, o advogado do Condomínio, Dr. Bayma, presente durante a reunião, pediu a palavra e parabenizou a gestão do CEQA por estar sempre preocupada em agir dentro da legalidade. O advogado também esclareceu que o ata mencionada trata o termo "taxa extra" de forma genérica e, no seu entender, parece que foi empregado para que pudesse ser utilizado sem vinculação à taxa-extra específica. Por isso, ele não vê impedimento na aplicação de taxa-extra nas indenizações de ações judiciais, pois, no seu entender, a atuação da atual gestão está refletindo a decisão na



Handwritten signatures in blue ink.

assembleia tomada à época. Afirma que, se o item tivesse especificado qual taxa extra, seu entendimento seria diferente. Na sequência, o Presidente da Mesa convidou a terceira condômina inscrita, Sra. Adriana (05.04.17). Nesse momento, a Sra. Andressa (02.18.02) pediu a palavra e disse que a dúvida da Sra. Adriana se refere à possibilidade de voto por procuração, salientando que tal dúvida não deve mais prosperar, já que não é mais possível votar em cédulas presencialmente, mas apenas pelo aplicativo. A Síndica reforçou que foi aprovado em assembleia o voto pelo aplicativo e a assembleia mista, permitindo que condôminos acessem o aplicativo e votem em qualquer ponto do mundo, enfatizando que não existe mais voto em cédula, tampouco a necessidade de procuração e contagem manual. O Presidente retomou a palavra e convidou o quarto condômino inscrito, Sr. Eduardo (01.04.05) para se manifestar. O referido condômino mencionou que grande parte do consumo de energia é decorrente das bombas de água para abastecer todo o condomínio, e que, entrando a Caesb, não haverá mais a cobrança do bombeamento, já que cada morador pagará individualmente sua conta de água. Para ele, o saldo da energia ingressará como receita do Condomínio. Em resposta, a Sra. Lucimar disse que, quando a Caesb assumir o fornecimento de água, haverá de fato saldo de kw, porém outras demandas de iluminação surgirão, como, por exemplo, para atender o espaço de convivência, ciclovias, praças. O Presidente da mesa aproveitou o ensejo para mencionar que, quando foi Administrador do Jardim Botânico, tomou conhecimento de que o Condomínio Estância Jardim Botânico passou a utilizar a própria água que já estava instalada proveniente de poços artesianos, não tendo aderido à Caesb. Aproveitou o ensejo para sugerir que o CEQA futuramente discuta em assembleia a possibilidade de adotar modelo similar, não aderindo a Caesb e continuando a utilizar a água tratada obtida diretamente do subsolo, sem pagar conta à empresa, usufruindo do investimento aplicado em poço e energia solar, pagando, apenas, taxas de outorga. Dando sequência à reunião, o Presidente passou a palavra para a Sra. Lucimar que lembrou que as perguntas podem ser feitas pessoalmente ou pela lista de transmissão. Porém observou que no grupo surgiu uma pergunta se constava na pauta da assembleia a votação de taxa-extra, pelo que a Síndica respondeu negativamente, esclarecendo que a gestão está impedida de votar taxa-extra para as obras de pavimentação do restante do condomínio, por força de liminar, a não ser que seja aprovada a licença ou derrubada a liminar. Também foi indagado num dos grupos de whatsapp se o aumento da taxa inclui a pavimentação das quadras 1 e 3, tendo a Síndica esclarecido que a taxa tratada na assembleia não se destina ao asfaltamento, não se tratando de taxa-extra, mas de taxa ordinária destinada à manutenção do Condomínio. Esclareceu que a taxa em pauta possui atualmente valor bruto de R\$ 450,00 e líquido de R\$405,00 com desconto pontualidade de 10 por cento. Em seguida, passou-se a responder as perguntas encaminhadas via lista de transmissão, que estão disponibilizadas no Anexo IV. Durante a reunião, o auditor Sr. Maurício da empresa de auditoria MS Auditores e Consultores contratada pelo CEQA pediu para falar na assembleia, apresentando-se aos condôminos e informando que vem realizando o acompanhamento das contas, dos gastos e desembolsos específicos de folha de pagamento, nos exercícios de 2021 e 2022, bem como dos contratos com terceiros. Segundo ele, após o fechamento do exercício, foi emitido um parecer de auditoria, disponibilizado junto com a prestação de contas. Também mencionou que, nos últimos dois anos, constatou que os recursos arrecadados foram aplicados em conformidade com as assembleias ordinárias e extraordinárias, no tocante aos gastos ordinários e extraordinários. Pontuou que vem acompanhando a execução orçamentária do Condomínio mensalmente e que, até o mês de outubro, as contas da gestão apresentavam superávit. Contudo, com o processo da Neoenergia, o Condomínio teve que desembolsar quase R\$ 2 milhões. Colocou-se à disposição dos condôminos interessados em esclarecer dúvidas por meio do aplicativo. Na sequência, o Sr. Ismar (02.08.27), manifestou-se para parabenizar a diretoria pelo trabalho à frente do CEQA. Aproveitou a oportunidade para perguntar se há previsão de data para liberação da bela portaria pronta localizada na quadra 2. A diretora financeira, Sra. Ana Josina (02.08.17) pronunciou-se conclamando os condôminos para comparecerem na Administração a acessar o aplicativo para consultar os papéis de trabalho e esclarecer quaisquer dúvidas. Salientou que a gestão atual prima pela transparência. A conselheira fiscal, Sra. Fátima (04.04.11) também falou na assembleia, afirmando que é proprietária de terreno no CEQA desde 1995 e desde então tem perpassado por todas as situações do Condomínio. Quando resolveu participar de mais atividades, afirmou que tudo funciona de maneira bem transparente. Assegurou que participar é a única forma de saber o que está de fato acontecendo no condomínio. Por fim, agradeceu, afirmando estar feliz com a equipe e tem expectativa de que a próxima seja boa também. Sobre a dúvida a respeito da abertura das portarias, a Sra. Lucimar afirmou que, por diversas vezes, tentou abrir as duas portarias, mas que ainda não conseguiu autorização. Lembrou que somos o único Condomínio com portarias voltadas para a BR. Disse que nem com a duplicação, o DER autoriza abrir. A orientação do órgão é que a abertura depende da construção da marginal. Com a duplicação, foi pedido que o Condomínio alterasse o seu projeto para ficar compatível com a pista duplicada. Mas o que falta é a indicação de recurso orçamentário ou pelo próprio governador ou por meio de destinação de emendas ao orçamento. Lembrou que a estimativa do gasto apurado à época do levantamento de custo alcançou a cifra em torno de R\$ 4 milhões. A seguir, o Presidente passou a palavra para a Sra. Rosana (02.09.13). Ela afirmou que é moradora recente no Condomínio e que tomou conhecimento da existência de um condomínio próximo ao setor Itapuã, com terrenos com extensão de 650m que estão sendo vendidos a partir de R\$ 700 mil. Acrescentou que não consegue compreender por que os preços dos lotes do CEQA têm



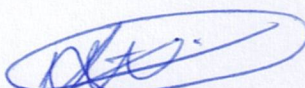
A handwritten signature in blue ink is located at the bottom center of the page, to the left of the stamp.

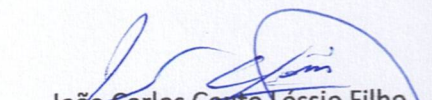
A handwritten signature in blue ink is located at the bottom center of the page, to the right of the stamp.

A handwritten signature in blue ink is located at the bottom center of the page, to the right of the stamp.

desvalorizado bastante, especialmente por ser bem localizado e bem administrado. Questionou o verdadeiro interesse de condôminos que estão atrapalhando o andamento do Condomínio, por um motivo aparentemente obscuro. Nesse momento, o Presidente pergunta se alguém da administração quer responder o questionamento da condômina. A Síndica disse que desconhece esse condomínio mencionado na pergunta. Lembrou que no CEQA o preço comumente oscila muito para cima ou para baixo, a depender do tipo de notícia. Quando ela é boa, o preço sobe, e com a liminar que não conseguimos assinar o termo de compromisso acabou caindo de preço. Mas quando sair a licença, segundo a Síndica, a tendência é valorizar, por contar o condomínio com um espaço bom e ruas amplas. Sobre os interesses desse grupo que acionou o Judiciário com pedido de liminar, a Sra. Lucimar informou que são diversos os motivos que unem esse grupo que vão desde a perda de 38 lotes não recuperados na Justiça, à negativa de obtenção de desconto de multas e juros na Administração. Também tem aqueles que são levados por discursos inverídicos sobre a atuação da gestão. O Presidente comentou que o condomínio mencionado pela condômina trata-se de uma área localizada na DF 250 em área particular ao lado do Condomínio La Fonte. Ele é pavimentado e murado e conta com toda a infraestrutura pronta. Comentou que o preço de venda de lotes nesse local gira em torno de R\$600 a R\$700 mil, mas que o CEQA quando pronto, valerá o dobro desse valor, por ser bem melhor e mais bem localizado. O Presidente da mesa retomou a palavra e disse já ter esgotado todos os itens do edital de convocação, ao tempo em que parabenizou todos os condôminos que compareceram na assembleia que considerou tranquila, alertando que a votação para os itens pautados se encerraria às 17h00, tendo encerrado o momento presencial da assembleia às 12h00. Aproximadamente 60 pessoas assistiram à reunião, presencialmente, e outras 485 assistiram à transmissão ao vivo. Às 17h00 foram encerradas as votações, e os resultados foram os seguintes, com **421** votantes: **ITEM 01:** Prestação de contas da Administração, referente ao período entre 1º de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022. Aprovado, por 312 votos, contra 55 votos pela reprovação, e 6 abstenções. **ITEM 02:** Discutir e votar o plano de trabalho anual e o orçamento para o exercício 2023. **Aprovado**, por **308** votos favoráveis, **58** votos contrários, e 5 abstenções. **ITEM 03:** Discutir e votar o saldo mínimo do fundo de reservas para o exercício 2023. Aprovada a proposta de não alterar o valor, por **330** votos, contra **39** votos, e **7** abstenções. **ITEM 04:** Discutir e votar o valor das cotas mensais (taxas ordinárias) de modo a fazer frente às despesas previstas no orçamento. **Aprovada a proposta de reajuste da taxa ordinária para R\$ 550,00**, por **216**; **186** votaram favor da proposta de R\$ 500,00; **15** votos favoráveis à proposta de R\$ 520,00; e **4** abstenções. **ITEM 05:** Discutir e votar o valor do pró-labore dos membros dos órgãos gestores do condomínio para o exercício 2023. Aprovada a proposta de não alterar o valor, por **314** votos, **65** votos contrários, e **10** abstenções. **ITEM 06:** Deliberar sobre contrato de cessão temporária a título gratuito ou oneroso para fins de atividade comercial na área comercial do condomínio. – **Item anulado**. Para compor esta Ata, encontram-se, no ANEXO IV, a zerézima, apuração de cada item, inclusive votação para Presidente e Secretário, resultado das votações dos itens, comentários no aplicativo de votação, questionamentos enviados através da Lista de Transmissão, relação de aptos a votar – adimplentes e lista de presença. Sem mais assuntos a tratar, a assembleia foi encerrada.




Lucimar Maciel Belo
Síndica


João Carlos Couto Lössio Filho
Presidente da Assembleia


Rosineide Costa Lopes
Secretária

CARTÃO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL
REGISTRO CIVIL
Marcus Antônio da Costa Oliveira
Escriv. Subst.
BRASÍLIA - DF

1º OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL CASAMENTOS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
SCS Qtd. 08 B1 B-60 Sala 140 F. Vendas Novas - Asa Sul - Brasília-DF CEP: 70333-900
Site: www.cartaoimarceldosribas.com.br Email: cartaoimarceldosribas@terra.com.br Tel: (61) 3224-4026

Documento Protocolado, Registrado e Digitalizado sob o número 01020502.

Em 24/03/2023 Dou fé.

Titular: Marcelo Caetano Ribas
Francineide Gomes de Jesus
Selo: TJDF20230210020322OFJO
para consultar www.tjdf.jus.br

Cartório
Marcelo Ribas

