

## CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

### 20ª ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – AGE 02/2023 - DIA 16 DE SETEMBRO DE 2023

Aos 16 de setembro de 2023, sábado, às 09h00 em primeira chamada e às 9h30 em segunda chamada, foi iniciada a 20ª Assembleia Geral Extraordinária (AGE 02/2023), realizada na modalidade híbrida (presencial e online), com votação pelo aplicativo e condução dos trabalhos ao vivo, com possibilidade de acompanhamento presencial na sede da Administração ou online, via YouTube, 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 publicado pelo Síndico, João Carlos Couto Lóssio Filho, no Jornal de Brasília, no dia 01 de setembro de 2023, pag. 18 (Classificados & Editais), o qual encontra-se no **ANEXO I**, para decidir sobre a contratação de empresas para execução, fiscalização, gestão e controle ambiental das obras de infraestrutura básica licenciadas pelo Instituto Brasília Ambiental-IBRAM, e para decidir sobre o valor da taxa extra destinada ao custeio das obras e tratar dos seguintes itens de pauta: **ITEM 01:** Deliberar sobre a escolha e contratação das empresas para execução, fiscalização e gestão do serviço de implantação do sistema de drenagem pluvial, pavimentação das vias internas e gestão ambiental das ações previstas no plano de controle ambiental tratando-se tais serviços exclusivamente de contenção de risco, prevenção e controle ambiental, conforme informação técnica nº 01/2021 IBRAM/SLULAM E Ofício nº 1322/2023 SEDUH/GAB, PREVISTA NA LICENÇA DE INSTALAÇÃO CORRETIVA SEI-GDF Nº 06/2023 IBRAM/PRESI com as condicionantes extraídas do parecer técnico 639/2023 IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM – III do processo 00391-00007166/2021-05. **ITEM 02:** Deliberar sobre taxa extra complementar para execução, fiscalização, gestão de obras e gestão ambiental descrita no ITEM 01, a ser cobrada a partir da deliberação e aprovação desta Assembleia. Iniciados os trabalhos por meio de apresentação ao vivo no Youtube foram divulgados os esclarecimentos referentes a assembleia, no formato Informativo, os quais se encontram no **ANEXO II (INF.:506/ADM/JUL/2023 – CHEGOU A HORA! INICIADO O PROCESSO DE ESCOLHA DAS EMPRESAS PARA EXECUÇÃO DA SEGUNDA FASE DAS OBRAS; INF.:509/ADM/AGO/2023 –SEGUNDA FASE DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA: PROPOSTAS RECEBIDAS ESTÃO EM ANÁLISE; INF.:512/ADM/SET/2023 – INFRAESTRUTURA: MARCADA A ASSEMBLEIA PARA APRECIAR AS PROPOSTAS; INF.:513/ADM/SET/2023 – NOVA TAXA EXTRA: POR QUE É NECESSÁRIA?; INF.:515/ADM/SET/2023 – AGE 02/2023: PROPOSTAS DAS EMPRESAS PARA AS OBRAS DE INFRAESTRUTURA NO RESTANTE DO CONDOMÍNIO; INF.:516/ADM/SET/2023 – TAXA EXTRA 2019-2023: SALDO FINAL DE ARRECADAÇÃO; INF.:517/ADM/SET/2023 – INFRAESTRUTURA: CONHEÇA AS PROPOSTAS PARA A TAXA EXTRA; INF.:518/ADM/SET/2023 – AGE 02/2023: RESUMO DAS DECISÕES)**; sob a direção do Síndico, procedeu-se à eleição do Presidente e Secretário da AGE 02/2023. Apresentaram-se como candidatos a Presidente, os Srs. Fernando Luiz de Lacerda Messere (05.03.03) e Mariano Pereira dos Santos Júnior (03.06.39) e, para Secretária, a Sra. Fátima Pontes Amarante (01.26.19). Após transcorrer o prazo estabelecido na assembleia, o Síndico anunciou o resultado da votação. Assim, para presidir a assembleia, foi eleito o Sr. Fernando Luiz de Lacerda Messere com 163 votos, tendo o Sr. Mariano recebido 39 votos. Já para secretariar os trabalhos foi escolhida a única candidata inscrita, Sra. Fátima Pontes Amarante com 211 votos. Antes de iniciar a assembleia, o Síndico chamou para compor a mesa o Dr. Felipe Bayma, advogado do Condomínio. Em seguida, o Sr. Lóssio fez um breve resumo, por ordem cronológica, acerca dos fatos ocorridos desde a eleição da nova diretoria, em 29/04/2023, até a visita do governador Ibaneis ao CEQA, dia 17/06/2023, que culminou com a assinatura da licença de instalação pelo IBRAHM, no dia 19/06/2023. Teceu comentários sobre a presença de 36 condicionantes na licença, ressaltando que sete delas precisam ser cumpridas antes do início das obras, além da assinatura do Termo de Compromisso com a Terracap. Nesse contexto, foi criada uma força tarefa no CEQA composta por servidores do Condomínio, membros da diretoria, dos conselhos fiscal e consultivo e Comissão Permanente de Obras-CPO, como também por alguns condôminos colaboradores. Informou que, no primeiro dia após a licença, o jurídico do CEQA ingressou com petição para pedir a revogação da liminar na Vara do Meio Ambiente. Só após a revogação, ocorrida em 21/07/2023, a diretoria deu início ao processo licitatório, mediante a divulgação de quatro cartas-convite destinadas à contratação de empresas para execução da obra, fiscalização, gestão de obra e gestão ambiental, elaboradas pela força tarefa em conjunto com o jurídico do Condomínio. Pontuou que, pela tabela do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil-SINAPI/CEF, que baliza todas as licitações públicas, o orçamento global para a execução da obra foi avaliado em 58 milhões. Esclareceu que, na licitação do CEQA, a empresa vai receber em 54 pagamentos e executar em 36 meses. Por essa razão, segundo o Síndico, muitas empresas não quiseram participar, uma vez que teriam que custear parte da obra, para receber o lucro nos últimos 18 meses. Informou que, para a execução da obra, foram convidadas 45 empresas. Disse que o convite foi estendido ao Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal (Sinduscon-DF) e à Associação Brasileira de Construtores, porém nenhuma empresa vinculada a essas entidades manifestou interesse em participar da licitação. Disse que, das 45 empresas convidadas, 13 enviaram propostas com valores que variaram de 52 a 93 milhões. Esclareceu que foram selecionadas, inicialmente, as 7 primeiras colocadas. Uma delas não teve a documentação aprovada pelo Equipe de Análise e a outra desistiu de participar do processo. O Síndico salientou que, no intervalo de tempo decorrido entre a primeira e a segunda rodada, houve aumento no preço



de insumos. Ao final, foram selecionadas cinco empresas. Afirmou que todas elas detêm plena capacidade para executar a obra, já que o processo de seleção foi muito criterioso. Esclareceu que a empresa escolhida pelos condôminos para realizar a fiscalização ficará responsável pela fiscalização das medições para fins de pagamento, uma vez que o Condomínio só pagará o que for executado. Disse que também será contratada empresa para realizar a gestão da obra. Acrescentou que foi montada equipe do Condomínio que também fiscalizará a obra, funcionando como 4ª instância, de modo que a obra seja realizada com a melhor qualidade, no menor prazo e com o menor preço e melhor empresa. O Síndico acrescenta que foi feita carta convite para a gestão ambiental. Segundo ele, o Condomínio conseguiu essa licença ambiental inédita no DF num Condomínio não regularizado e talvez inédita no Brasil, porque foi feito um Plano de Controle de Obras Ambientais-PCAO. Nesse caso, segundo ele, a administração do CEQA convenceu o poder público de que o Condomínio estava causando um dano ambiental, tinha uma grande voçoroca, um grande dano ambiental, e o restante do Condomínio não licenciado para a obra já estava causando um dano ambiental, e foi feito esse plano que ficou dois anos no IBRAM, com várias exigências, perpassando órgãos como NOVACAP, ADASA, IBRAM e Procuradoria do DF. Ressaltou que o jurídico do GDF autorizou a obra a bem do serviço público e preservação do meio ambiente, e não para embelezar, pois o Condomínio causa um impacto ambiental que precisa ser reparado. Considerou, ainda, que, talvez por ser uma obra inédita, o IBRAM foi muito exigente com o CEQA, impondo 36 condicionantes, sendo sete delas para cumprir antes do início das obras. Esclareceu que a 1ª condicionante consiste na assinatura do Termo de Compromisso com a Terracap, o que ocorrerá após a assinatura dos contratos com as empresas. Já a 2ª se refere à adequação do projeto do Condomínio. A 3ª, por sua vez, é o cronograma das obras. A 4ª condicionante é que a empresa de execução da obra terá que comprovar a Anotação de Responsabilidade Técnica-ART. A 5ª consiste no diagnóstico sócio participativo que já está sendo elaborado pelo Movimento Comunitário do Jardim Botânico, contratado pelo Condomínio e inscrito no IBRAM. A 6ª é o Plano de Educação Ambiental (PEA) que já está sendo elaborado. Já a 7ª é a autorização de supressão vegetal que está para ser concedida, além da primeira campanha de monitoramento das águas. Em outras palavras, de acordo com o Sr. Lóssio, todas as condicionantes já estão sendo cumpridas, devendo a obra ser iniciada o mais rápido possível, a depender da análise dos órgãos. Após a explanação inicial, o Síndico passou a condução para o Presidente da mesa, que declarou aberta a 20ª AGE, AGE 02/2023, do CEQA. Dando prosseguimento, o Presidente considerou relevante a explanação preliminar do Síndico sobre alguns atos preliminares à realização da assembleia, acolhendo, dessa maneira, as falas preliminares. Na sequência, leu o Edital de convocação. Após a leitura, entendeu relevante ouvir os esclarecimentos prévios do advogado do Condomínio, para dar mais tranquilidade a todos sobre a certeza da legalidade dos atos realizados durante a assembleia, haja vista o histórico conhecido pela comunidade do Estância de um grupo de condôminos. Nesse sentido, passou a palavra ao Dr. Bayma, solicitando que eventuais perguntas sobre questões jurídicas se limitassem ao conteúdo do Edital, deixando os assuntos não pautados no Edital para serem debatidos e consultados em outros momentos. Ao iniciar sua fala, o advogado do Condomínio saudou a todos e manifestou gratidão e satisfação em ver a assembleia sendo realizada e os atos em prol do meio ambiente estarem sendo efetivados. Disse que, lendo os itens do edital, "passou um filme em sua cabeça", que o fez lembrar da quantidade de atos administrativos que praticou em prol do Condomínio, e das jornadas que participou em vários órgãos da Administração, ressaltando a complexidade e burocracia que permeiam o processo de regularização e defesa do meio ambiente. Mencionou que essa assembleia era para ter ocorrido em 18/06/2022, porém não foi possível, naquela ocasião, por força de uma ação judicial movida por um grupo de 13 condôminos na Vara do Meio Ambiente, pedindo para retirar da pauta daquela assembleia os itens um e dois, alegando que o Condomínio estava burlando decisão de ação civil pública antiga, de 1994, que proibia obras no Condomínio, o que não era verdade, segundo o advogado. Continuou sua explanação dizendo que juiz o Carlos Frederico Maroja de Medeiros, da Vara do Meio Ambiente, em 15/06/2022, deferiu a liminar desse grupo de condôminos, impedindo a realização da assembleia. Então começou um embate jurídico dentro do processo, para provar que o Condomínio estava na direção correta. Ressaltou que diversas petições tumultuaram esse processo judicial, como aquela que contém alegação de que o Condomínio estava construindo novas portarias, pedindo de multa de 1 milhão de reais em desfavor do CEQA e prisão civil da antiga Síndica, além de argumentarem que o Termo feito com a Terracap não teria sido assinado. Tudo isso, segundo o Sr. Bayma, dificultou o trâmite dessa ação. Em seguida, disse que despachou com o magistrado, refutando cada alegação e esclarecendo que o Condomínio busca, na verdade, proteger o meio ambiente, sendo, para tanto, necessária a realização da obra. Sobreveio, então, a Licença de Instalação do IBRAM, nº 6, de 19/06/2023, mudando o cenário, pelo que o jurídico do Condomínio peticionou nos autos, imediatamente, solicitando a revogação da liminar, demonstrando que, naquela época, a Terracap já tinha assinado o Termo, e o Condomínio ainda não havia assinado, por estar aguardando a contratação da empresa. Na petição, foi solicitado permissão para que o Condomínio pudesse realizar a assembleia, demonstrando que o objetivo da obra é a reparação do meio ambiente, o que consta na própria Licença do IBRAM. Continuou sua explanação, informando que o juiz Carlos Maroja, por sua vez, encaminhou para vistas do Ministério Público, tendo o advogado do CEQA despachado com o promotor, que se manifestou favoravelmente à revogação da liminar e realização da assembleia, diante da emissão da licença. No dia 21/07/2023, o juiz da Vara do



Meio Ambiente, Dr. Carlos Frederico Maroja, concedeu a revogação da tutela provisória e permitiu que essa assembleia se realizasse. A ação tramita agora na 16ª Vara Cível e não mais na Vara do Meio Ambiente, por questão de incompetência de juízo alegada pelo jurídico do Condomínio em agravo de instrumento e acatada pelo Tribunal de Justiça. O advogado continua informando que o juiz da Vara Cível, por sua vez, ratificou a decisão do juízo da Vara do Meio Ambiente, na véspera dessa assembleia, mantendo a decisão com o entendimento do MP de que a assembleia deve sim ser realizada em prol da defesa do meio do ambiente. Afirmou que todas as alegações necessárias já foram feitas, já tendo superado todas as fases de instrução. Concluiu que, agora, o Condomínio encontra-se amparado juridicamente para realizar a Assembleia, já que possui a licença do IBRAM. Informou que, após a realização da assembleia, aguarda-se a decisão de mérito do juiz de forma definitiva. Após essas explanações, o Presidente da Assembleia retomou a palavra e pediu ao Síndico que fizesse uma explanação mais detalhada sobre os conteúdos dos dois itens da pauta. O Sr. Lóssio mencionou que já fez um histórico em sua fala inicial, informando os valores ofertados pelas empresas no certame, por objeto lançado em cada carta convite. Sobre a **execução da obra**, acrescentou que foram selecionados os sete melhores valores, e, numa segunda rodada, apenas quatro delas apresentaram nova proposta. **A Top Engenharia** (R\$ 52.900.000,00), **TT Engenharia** (R\$ 57.026.245,03), **JM Engenharia** (R\$ 53.756.268,39), **PENTAG** (R\$ 59.618.413,82) manteve a proposta inicial) e **Central Engenharia** (R\$ 62.828.875,94). Salientou que os preços dessa licitação oferecidos para a execução da obra ficaram praticamente iguais ao do ano passado. Informou que, para a **fiscalização da obra**, abrangendo o período de 36 meses, foram selecionadas duas empresas, a **CIGNE (R\$ 632.160,00)** e a **VWAC (R\$ 826.020,00)**. Para a gestão, foram selecionadas quatro empresas, **CONTROLE ENGENHARIA (R\$ 360.000,00)**, **ARKIS (R\$ 576.000,00)**, **CADMO (R\$ 864.000,00)** e **NORTE ENGENHARIA (R\$ 720.000,00)**. Já para a **gestão ambiental** do PCAO foi enviado carta convite para 15 empresas, tendo sido selecionadas quatro delas, **MCJB (R\$ 832.314,00 / mensal: R\$ 16.986,00)**, **PROGEPLAN (R\$ 837.000,00 / mensal: R\$ 17.081,63)**, **TT ENGENHARIA (R\$ 986.960,00 / mensal: R\$ 20.142,04)** e **ECOTECH (R\$ 1.182.500,00 / mensal: R\$ 24.132,61)**. Esclareceu que, no caso da gestão ambiental, os trabalhos da empresa precisam se iniciar um mês antes da obra, 36 durante a realização e 12 meses após a obra, conforme norma do IBRAM. Continuou dizendo o MCJB conta com equipe de excelência na área do meio ambiente e possui cadastro no IBRAM. Ressaltou que, tanto a diretoria, quantos os conselhos, equipe administrativa e área jurídica, dedicaram quase tempo integral, para que a assembleia fosse realizada com a segurança necessária sem intervenção de liminar. Comentou que a decisão da Vara do Meio Ambiente no sentido de permitir a realização da assembleia foi confirmada no dia anterior. Não obstante, reforçou que o Condomínio só poderá iniciar as obras após o cumprimento de condicionantes, muitas delas bastante complexas, outras já estão sendo cumpridas. Relatou, por fim, que a gestão do Condomínio participou de reuniões no IBRAM, contando com a participação da TT Engenharia. Por fim, colocou-se à disposição para eventual discussão do assunto e esclarecimentos pertinentes. Nesse momento, o Presidente da mesa concedeu oportunidade para esclarecimentos de dúvidas e debate em torno do item 1 pautado. Informou que, em seguida, seria repassada a palavra ao Diretor Financeiro, Sr. Fábio Miziara (03.07.06), para discorrer sobre a contribuição mensal com vigência imediata após a eventual aprovação. Com a palavra direcionada para a assembleia, o primeiro a se pronunciar foi o Sr. Edmur Carlos (02.07.14), que perguntou se seria a empresa de fiscalização ou a de construção a responsável por eventual problema detectado ao final da obra, de modo a evitar o ocorrido na contratação anterior quando caiu o talude e não se sabia quem seria o verdadeiro responsável. O Síndico pediu a palavra e respondeu a indagação, dizendo que a responsabilidade será atribuída a quem deu causa, na medida da conduta de cada parte, reforçando que a empresa de execução precisa executar a obra conforme o projeto aprovado pelo Poder Público (Novacap e Adasa). Já a fiscalização vai fiscalizar se a execução está correta, confirmando as medições para o posterior pagamento, pois o Condomínio só pagará o que foi efetivamente realizado. À gestão caberá gerir a obra, acompanhar o diário da obra, consignar em ata de todos os problemas e dúvidas relacionadas ao projeto. Enfatizou que a responsabilidade será contratual, pois o contrato faz lei entre as partes. Por isso, a diretoria está em contato direto com o corpo jurídico do Condomínio na elaboração dos termos contratuais, de modo que os contratos sejam assinados com toda a segurança. O Síndico ainda disse que a administração acompanhará a execução da obra diariamente para que não ocorra nenhum problema, e que considera que a obra no CEQA será a melhor da região. O Presidente retomou a fala e passou a palavra para o Dr. Bayma para emitir uma orientação sobre o assunto. O advogado disse que o Condomínio está demandando cotidianamente o jurídico para auxiliar nas amarrações contratuais, ressaltando que a maior preocupação é delimitar a responsabilidade de cada um e trazer as multas e obrigações, responsabilidade civil de cada empresa, mencionando que a preocupação é importante, uma vez que, depois de assinado, o contrato terá que ser cumprido. Na sequência, o Sr. Milton Lagartta (1.2.13) perguntou se a taxa extra pautada seria suficiente para suportar o custo total da obra, haja vista o tempo de execução, os preços fixos em contrato e a possibilidade de aumento nos valores dos insumos. O Presidente concedeu a palavra ao Diretor Financeiro para responder à pergunta. Segundo o Sr. Fábio, a questão será melhor explanada no momento oportuno durante a assembleia, mas adiantou que, no contrato de execução, constará previsão de correção do valor pelo INCC e que as propostas que serão apresentadas para a taxa extra contemplam essa questão. Em seguida, o Sr. Miziara (1.18.12) indagou se está previsto no

01025708

RTD

contrato a apresentação por parte da empresa vencedora de uma espécie de seguro-garantia, que o condômino considera importante para dar maior segurança para o Condomínio, caso a empresa contratada não execute a obra na forma contratada. Perguntou também sobre a possibilidade jurídica de o Condomínio ingressar com uma ação contra 13 condôminos que estão prejudicando a vida de mais de 1950 condôminos. Nesse momento, o Presidente disse que, embora tenha considerado pertinente a colocação diante da reação dos presentes, o tema é estranho à pauta da assembleia. Em relação à questão da garantia, o Presidente afirmou que foi informado pelo Síndico de que teria que ser feita uma leitura mais atenta, e que o Condomínio não costuma incluir em seus contratos esse tipo de seguro prévio. Continuou dizendo que foi feita uma análise criteriosa, com uma série de exigências que comprovam a idoneidade da empresa e a capacidade de responder pela obrigação firmada. O Síndico pediu para falar e agradeceu a sugestão do Condômino, comentando que a administração poderia vir a analisar a conveniência e oportunidade de adotar essa modalidade, apurando o custo envolvido na contratação. Outro condômino que também pediu para falar na assembleia foi o Sr. José Ramos (1.28.08), que questionou a área jurídica se existe a possibilidade de contestação judicial, que prejudique o andamento da obra, e caso ocorra, se o jurídico está preparado para isso. Nesse momento, o Presidente disse que qualquer pessoa pode pedir algo ainda que aos olhos da maioria pareça o mais estapafúrdio pedido possível. Continuou dizendo que há sempre a possibilidade, ainda que uma determinada atividade seja realizada com toda lisura e segurança, que alguém não se agrada e por algum motivo provoque o Poder Judiciário, que age quando provocado. Ao responder à questão, o Dr. Bayma disse que o jurídico está sempre pronto para qualquer demanda com toda certeza para atender e defender o Condomínio em qualquer instância quer seja administrativa ou jurídica. Em seguida, o Presidente passou a palavra para o Sr. Luiz Felipe Serrão (03.04.10) que perguntou se há previsão contratual para a retirada de eventuais obstáculos como pedras e afins, lembrando que já houve problemas semelhantes, que demandaram aditivos. Indagou também se a “gordura extra” que está sendo estimada na despesa comportaria eventual custo adicional dessa natureza. Por fim, perguntou se a água potável será feita por outra empresa, ou se não será feita, ou, ainda, se será aproveitada a obra de infraestrutura para ser realizada. O Síndico respondeu que o contrato está sendo muito bem elaborado e bem especificado, e a empresa terá que arcar com essas dificuldades, e a água potável precisará ser feita durante a fase de execução da obra objeto da assembleia, já que não justificaria bloquetar e asfaltar o Condomínio para depois cortar a rua para passar água. Lembrou que o Condomínio já conta com praticamente 99% do material, tendo sido o restante orçado em cerca de 90 mil, devendo ainda ser contratada a empresa para executar essa obra. Ponderou que essa matéria não constou do Edital para não abrir a guarda e ser acusado de estar fazendo algo sem licença. Informou que o projeto de águas potáveis está sendo submetido à Caesb para aprovação, de modo que seja executado durante a realização da obra de drenagem e pavimentação. O Presidente alertou novamente que não caberia durante a assembleia tratar de temas estranhos aos dois itens previstos no Edital, passando a palavra ao Sr. José Marcos Rocha (01.11.15) que comentou que a obra de instalação de água potável é imprescindível e a empresa contratada precisaria encontrar essa parte do serviço já pronta, para evitar interrupção da obra de pavimentação. Respondendo esse ponto questionado, o Síndico disse que o assunto já foi deliberado em assembleia anterior, devendo a referida obra ser custeada por taxa ordinária. Ademais, informou que a diretoria já está providenciando os orçamentos e a obra já está programada para ser realizada de forma simultânea à obra objeto da deliberação nessa assembleia. O Presidente, então, passou a palavra para a Sra. Leandra Alves (05.03.11) que pediu esclarecimentos sobre a forma de liberação dos pagamentos à empresa contratada, mencionando que, geralmente, é estabelecido cronograma físico-financeiro, de modo que os serviços só sejam pagos conforme execução da obra, sem que haja adiantamento de pagamento antes da execução. Ao responder à pergunta, o Diretor financeiro disse que foi inserido na carta convite e está previsto no contrato que o pagamento das parcelas será realizado no limite de 1/54 avos do valor total da obra, pois o Condomínio não possui capacidade financeira para pagar mais do que isso, dado que arrecadará em 54 parcelas. Porém, salientou que só será pago o que foi executado e medido. Por isso, não existe o risco de pagar além do que foi feito. Em seguida, o Presidente concedeu a palavra ao Sr. Mauricio Pereira (1.27.11) que usou o seu tempo para parabenizar o jurídico, a diretoria e todos os empregados que tiveram envolvidos no trabalho. Após os devidos esclarecimentos do item 1 em pauta, o Presidente passou a palavra ao diretor financeiro, para explanação sobre o item 2. O Sr. Fábio iniciou a apresentação do item 2, com o suporte de apresentação em Power Point, a qual se encontra no **ANEXO III**. Destacou, de início, as premissas adotadas para calcular a taxa-extra, quais sejam, tempo de obra (**36 meses**), quantidade de parcelas (**54 meses**); **INCC** anual, aplicando a média apurada nos últimos três anos (**10,70%**), incidente sobre o valor do contrato de execução; **INCC** mensal, com média dos últimos três anos (**0,85%**); taxa de inadimplência do mês de agosto (**14,59%**); quantidade de unidades (**1959**); valor disponível em caixa (**R\$ 7.571.155,40**); percentual para aditivos (**10%**); taxa de aplicação financeira (**0,55%**). Lembrou que o CEQA conta com 1963 unidades, sendo 1959 condôminos pagantes e quatro lotes de propriedade do Condomínio, estes não computados no rateio do custo total. Alertou que o percentual reservado para aditivo de 10% é apertado, considerando que a obra de execução do PRAD resultou num percentual bem maior, mas que a administração optou por um percentual menor para não onerar mais a comunidade. Esclareceu que, para efeito de cálculo das despesas, optou por basear-se no menor valor global ofertado para a execução da obra, no caso

1º Ofício de Brasília-DF  
Nº do Processo nº 01025708  
RTD



a proposta oferecida pela Top Engenharia. Seguiu dizendo que montou dois cenários possíveis para o cálculo do valor da taxa extra. Um dos cenários trazidos para a decisão da assembleia correspondeu ao valor da taxa extra que inclui o INCC projetado. Já o outro não considera o INCC, porém terá seu valor reajustado anualmente pela variação real do INCC. Assim sendo, somando-se os valores destinados à execução da obra, gestão, fiscalização e gestão ambiental, acrescido de montante para atender a ações judiciais e provisão de aditivos e estudos, obteve-se o montante de despesa no valor presente na ordem de **R\$ 63.259.000,00 (sem o INCC) e R\$ 74.326.652,36 (com o INCC)**. Continuou sua explanação, dizendo que, partindo desses valores de despesas estimados, descontando-se o valor disponível em caixa e o valor previsto para rendimento de aplicação financeira, somando-se, em seguida, o valor estimado com inadimplência, obtém-se uma despesa estimada para rateio entre os condomínios nos 54 meses, nos montantes de R\$ 63.842.459,43 (sem INCC) e R\$ 75.992.854,42 (com INCC projetado). Dividindo-se esses valores apurados entre os 1959 condôminos em 54 parcelas, obteve-se os seguintes valores apresentados na assembleia para a taxa extra: R\$ 603,51 (sem INCC) e R\$ 718,36 (com INCC projetado), de forma a atender as despesas estimadas para cada cenário. Por fim, ressaltou que esse mesmo cálculo foi feito para todas as 4 empresas selecionadas para participarem do processo de votação para execução da obra, as quais os condôminos terão a oportunidade de escolher a que entender mais interessante em votação no aplicativo. Nesse momento, uma pessoa não identificada perguntou se haveria desconto pontualidade para quem quisesse antecipar o pagamento da taxa extra, pelo que o Diretor Financeiro prontamente respondeu que o Condomínio não costuma oferecer desconto pontualidade, alertando que haverá cobrança de multa e correção no caso de atrasos nos pagamentos. A palavra retornou ao diretor financeiro que leu uma pergunta feita no aplicativo, pela condômina Carolina de Luca (01.26.09), que indagou sobre quais valores incidirão a correção do INCC. O Sr. Fábio esclareceu que, contratualmente, só será aplicada correção pelo INCC no contrato da empresa de execução da obra. Por essa razão, só foi considerado para efeito de cálculo a correção para a empresa de execução. O Presidente, então, passou a palavra para a Sra. Paula Francinete (02.01.21), que questionou se o Condomínio não poderia vender os lotes disponíveis para abater as despesas com as ações judiciais, indagando, ainda, sobre qual o interesse do Condomínio em relação a esses lotes. O Presidente da mesa alertou que esse tipo de alternativa não se encontrava presente entre os itens da assembleia. No entanto, passou a palavra para o Síndico dizer se, no futuro, haverá alguma avaliação a respeito disso. O Síndico considerou importante e digna de atenção a pergunta da condômina, destacando que, atualmente, o Condomínio possui quatro terrenos (nas quadras 3 e 5), cuja venda para ajudar no pagamento das obras já está devidamente autorizada em assembleia. Nesse sentido, segundo ele, os lotes poderiam, inclusive, ser oferecidos para a empresa que vencer a licitação no abatimento das parcelas, ou o recurso da venda poderia ser empregado na obra da água potável ou, ainda, manter como reserva para custear parte das obras. Seguiu dizendo que a venda ainda não foi realizada, por ter expectativa de breve valorização. O diretor financeiro, por sua vez, pediu a palavra e disse que não tem certeza se o valor da taxa ordinária é viável para atender a despesa com a instalação da água potável, ressaltando que a administração está envidando esforços para realizar a obra com a reserva mantida de taxa ordinária. O Presidente concedeu a palavra ao Sr. Reginaldo Lopes (03.02.26) que questionou se há previsão de desconto para pagamento à vista. O Presidente retomou a fala e lembrou que o assunto indagado não era objeto do edital, porém imaginava que o diretor financeiro diria ser passível de avaliação a proposta de qualquer condômino que quisesse quitar vencimentos futuros. Na sequência, passou a palavra para o diretor financeiro, tendo dito que a possibilidade de aplicar desconto para pagamento inicial seria interessante até para gerar um fluxo de caixa maior e, eventualmente, propor à empresa redução do prazo de execução. Seguiu dizendo que existe um complicador na eventual adoção desse tipo de regra, dado que a administração não sabe se haveria adesão. Isso porque, nesse cenário sugerido durante a assembleia, haveria uma previsão de INCC e de aplicação financeira que não se mantinham em pé de igualdade. Acrescentou que, por essa razão, a gestão optou pela adoção de uma regra igual para todos. O Presidente retomou a fala e reforçou, novamente, que os assuntos tratados na assembleia deveriam se ater ao proposto no edital e que qualquer modificação disso demandaria um novo edital, nova assembleia, e nova deliberação. Em seguida, o Sr. Edmur pediu novamente a palavra, questionando a forma de cálculo do saldo devedor da obra apresentado pelo diretor financeiro, argumentando que, normalmente, faz-se correção sobre o saldo devedor da obra e não sobre o valor inicial. Ao responder o questionamento, o diretor financeiro disse que o raciocínio do condômino está correto e coincidente com o cálculo apresentado na assembleia, lembrando que, no primeiro ano, não haverá correção pelo INCC. No segundo ano, seria pago o INCC sobre as parcelas do 2º ano e assim por diante, ressaltando que, no último ano, serão pagos apenas seis meses, para completar as 54 parcelas, e reforçando que nos valores já pagos não incidirão o INCC, sendo o cálculo foi feito sempre baseado no que falta pagar. O referido condômino interrompeu a fala do diretor financeiro discordando de sua explanação e insistindo na discussão do assunto. Nesse momento, o Presidente da mesa interrompeu solicitando que o condômino aguardasse a conclusão dos esclarecimentos do diretor financeiro, para em seguida encaminhar uma nova indagação se fosse o caso. O diretor financeiro teceu maiores detalhes e esclarecimentos, e o condômino não mais se manifestou sobre o assunto. A seguir, o Presidente concedeu tempo para que o Sr. Márcio (02.13.09) se manifestasse. O referido condômino comentou que, durante a assembleia, ele se manifestara ao Síndico e o financeiro, questionando se estaria

01025708  
RTD

presente na assembleia algum técnico ou representante de empresa que pudesse falar sobre a remoção de rochas. De pronto, o Presidente disse que não houve previsão dessa fala, mas se ninguém manifestasse objeção, poderia prosseguir. Na sequência, comentou que, pelo volume da obra e recursos envolvidos, poderia ocorrer evento inesperado ou eventual questão tributária não honrada pela empresa, tudo isso, em geral, nas contratações, poderia ser prevenido com uma quase perfeita e muito dedicada seleção de empresas. Qualquer esclarecimento que a empresa trouxesse o jurídico poderia acompanhar e diria que se fosse algo ordinário estaria previsto em contrato. Do contrário, se fosse algo comprovadamente e absolutamente extraordinário, em regra, as partes se sentam para dialogar. Em seguida, O Presidente se dirigiu ao Síndico e perguntou se a assembleia contava com a presença de algum técnico que pudesse dizer algo sobre rocha. O Síndico, por sua vez, disse que o Sr. Yuri Silva, representante da TT Engenharia, empresa que fez o projeto, encontrava-se presente na reunião. Assim, o Presidente passou a palavra ao Sr. Yuri, o qual esclareceu que a questão de interferência na escavação de rocha era comum acontecer e que, dependendo do tamanho da rocha seria possível dela se desviar, porém em sendo muito grande, precisaria utilizar maquinário específico. O Presidente da mesa retomou a fala e lembrou que as empresas costumavam fazer sondagem antes, retornando em seguida a palavra ao técnico. O Sr. Yuri seguiu explicando sobre a exigência da Novacap em relação à sondagem para estudo do solo, ressaltando, por fim, que se a rocha for muito grande, pode gerar custos por vezes não considerados, reforçando que é comum que se encontre, porém, geralmente as máquinas conseguem resolver. O Sr. André Valois (02.15.14) pediu para se manifestar na assembleia e questionou sobre o critério que poderia ser adotado pelos condôminos para escolher a empresa que não fosse a mais barata, perguntando se a empresa que ofereceu a proposta mais em conta possuía a mesma competência técnica das demais e se apresentaria ao final o mesmo resultado. O Presidente passou a palavra ao Síndico, que respondeu prontamente, reiterando que todas as empresas selecionadas possuíam capacidade técnica para realizar a obra. O Sr. André seguiu perguntando se a administração reconhecia que todas as empresas apresentadas na assembleia possuíam competência técnica para entregar os produtos. Nesse momento, o Síndico assegurou-lhe que sim. O Sr. André continuou suas indagações, dizendo que estava acompanhando o mercado econômico e observou uma tendência de queda nos preços da construção civil e que acreditava em queda no valor do custo da obra, sugerindo aos condôminos votarem pelo valor da taxa-extra sem a projeção do INCC, ou seja, o valor mais barato corrigido posteriormente, pedindo ao diretor financeiro que disponibilizasse para consulta a planilha de cálculo por ele utilizada. Com a palavra, o diretor financeiro respondeu ao Sr. André que essa previsão de desaquecimento da construção civil seria mera especulação e uma possibilidade, recordando que, recentemente, houve um aumento de 9% nos preços dos combustíveis. Lembrou que muitos não gostariam que essa taxa aumentasse durante o tempo, por isso a administração decidiu propor uma taxa fixa com INCC embutido. Nesse caso, segundo o diretor financeiro, caso o INCC real alcançasse patamar superior ao projetado, uma nova assembleia certamente seria convocada. Por isso, disse entender que, de alguma forma, talvez fosse melhor tanto para os condôminos quanto para a segurança da administração a opção pelo menor taxa, corrigida anualmente. O Sr. Davi Ataíde (03.08.09) pediu para falar e disse acreditar que a projeção conservadora seria para evitar surpresa, porém não concordava com a metodologia de adotar o INCC médio dos últimos três anos, argumentando que, se não fosse a pandemia, a média histórica de evolução do índice seria bem mais baixa. Seguiu indagando se haveria a possibilidade de repactuação para não contribuir mais do que o necessário. O Presidente retomou a fala e repisou sobre as consequências de ausência de previsão no edital de novas propostas, passando, em seguida, a palavra ao diretor financeiro. Este, por seu turno, afirmou que, se a maioria dos condôminos optassem pelo INCC embutido e essa variação projetada não se confirmasse, sobrando recursos financeiros, a administração poderia convocar nova assembleia para decisão quanto à aplicação da sobra de recurso, conforme o interesse dos condôminos ou reduzir o restante das parcelas remanescentes. Do contrário, se o INCC aumentasse acima do previsto poderia ser convocada assembleia para ajustar o valor da taxa extra. Ressaltou, porém, que tudo isso poderia ser avaliado em momento oportuno. O Sr. Caio Almeida (05.07.15) pediu a palavra e perguntou se o Condomínio já possuía o plano de execução da obra, pois nada foi abordado na assembleia, indagando, assim, em que quadra a obra de pavimentação se iniciaria e onde terminaria. O Síndico informou que, segundo alguns engenheiros das empresas, a boa engenharia recomendava que se começasse a obra pela drenagem, partindo de baixo para cima, começando com a escavação das bacias, das valas, para depois fazer as pavimentações. Seguiu ponderando que, somente após a contratação da empresa e realização de reuniões com técnicos, seria possível confirmar isso. O Presidente retomou a fala, informando que um condômino indagou, por via eletrônica, se a capacidade técnica das empresas foi analisada antes. Ao comentar sobre a pergunta, o Presidente disse considerar ter sido respondido exaustivamente pelo Síndico o questionamento durante a assembleia. Em seguida, considerou esgotado o período de deliberação dos itens 1 e 2, podendo iniciar a etapa de votação. Ato contínuo, indagou como se daria a votação no sistema eletrônico, solicitando ao diretor financeiro que explanasse sobre a forma como os dois itens apareceriam na ferramenta. O diretor financeiro explicou que a votação se dividiria em quatro subitens. Inicialmente, no item 1.1, seria escolhida a empresa que irá executar a obra, dentre as cinco selecionadas. No item 1.2, seria dada oportunidade para os condôminos escolherem uma entre as duas empresas de fiscalização. Já o item 1.3 apresentaria as empresas de gestão da obra. Para a gestão ambiental,

01025708

RTD

foram apresentadas quatro opções de empresas. Para todos os itens, foi oferecida a opção de escolher não contratar a obra ou serviço no momento. Ao discorrer sobre a votação do valor da taxa-extra, objeto do Item 2, o diretor financeiro esclareceu que os condôminos poderiam escolher 1 entre as 3 opções disponíveis, ou seja, um valor fixo (com INCC projetado) ou um valor corrigido anualmente pelo INCC real (com valores que variavam a depender da empresa escolhida), além de poder escolher não aumentar a taxa extra, para aqueles que optarem pela não contratação da obra. Nesse momento, o Síndico retornou a falar alertando todos os condôminos que, ao votarem pela não contratação, significaria, em tese, que o condômino estaria desistindo da licença do IBRAM, desperdiçando 2 anos de trabalho. Após essa fala, o Presidente perguntou se alguém gostaria de se manifestar de forma contrária, visando conferir a mesma oportunidade. Porém, não houve pronunciamento discordante. Ato contínuo, o Presidente da assembleia declarou aberta a votação por forma eletrônica pelo aplicativo, informando que os itens ficariam disponíveis para votação até às 19h00 e encerrou o momento presencial da assembleia às 12h11. Às 19h00, foi encerrada a votação e os resultados por item foram os seguintes, com um total de 521 condôminos votantes: **ITEM 01: Deliberar sobre a escolha e contratação das empresas para execução, fiscalização e gestão do serviço de implantação do sistema de drenagem pluvial, pavimentação das vias internas e gestão ambiental das ações previstas no plano de controle ambiental tratando-se tais serviços exclusivamente de contenção de risco, prevenção e controle ambiental, conforme informação técnica nº 01/2021 IBRAM/SLULAM E Ofício Nº 1322/2023 SEDUH/GAB, PREVISTA NA LICENÇA DE INSTALAÇÃO CORRETIVA SEI-GDF Nº 06/2023 IBRAM/PRESI com as condicionantes extraídas do parecer técnico 639/2023 IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM – III do processo 00391-00007166/2021-05. ITEM 1.1 PROPOSTAS – EXECUÇÃO DE OBRAS. Aprovada a proposta da TOP ENGENHARIA (R\$ 52.990.000,00), por 439 votos, contra 31 favoráveis à JM ENGENHARIA (R\$ 53.756.268,39), 23 pela não contratação, 16 favoráveis à CENTRAL ENGENHARIA (R\$ 62.828.875,94), 8 favoráveis à PENTAG (R\$ 59.618.413,82), e 4 favoráveis à TT ENGENHARIA (R\$ 57.026.245,03). ITEM 1.2 PROPOSTAS – FISCALIZAÇÃO DE OBRAS Aprovada a proposta da CIGNE (R\$ 632.160,00), por 456 votos, contra 32 pela não contratação, e 11 favoráveis à VWAC R\$ 826.020,00. ITEM 1.3 PROPOSTAS – GESTÃO DE OBRAS Aprovada a proposta da CONTROLE ENGENHARIA (R\$ 360.000,00), por 418 votos, contra 54 pela não contratação, 10 favoráveis à ARKIS (R\$ 576.000,00), 8 favoráveis à CADMO (R\$ 864.000,00) e 1 à NORTE ENGENHARIA (R\$ 720.000,00). ITEM 1.4 PROPOSTAS – GESTÃO AMBIENTAL Aprovada a proposta do MCJB (R\$ 832.314,00 / mensal: R\$ 16.986,00), por 405 votos, contra 44 pela não contratação, 24 favoráveis à PROGEPLAN (R\$ 837.000,00 / mensal: R\$ 17.081,63), 8 favoráveis à TT ENGENHARIA (R\$ 986.960,00 / mensal: R\$ 20.142,04) e 7 à ECOTECH R\$ 1.182.500,00 / mensal: R\$ 24.132,61). ITEM 02: Deliberar sobre taxa extra complementar para execução, fiscalização, gestão de obras e gestão ambiental descrita no ITEM 01, a ser cobrada a partir da deliberação e aprovação desta Assembleia. Aprovado o VALOR COM CORREÇÃO ANUAL PELO INCC, por 355 votos, contra 120 pelo VALOR FIXO. 34 votaram pela não contratação. Este item apresentava valores diferentes para cada proposta de execução, sendo de R\$ 603,51 o valor da taxa extra com correção anual pelo INCC para a proposta da TOP ENGENHARIA, vencedora do item 1.1, a ser cobrada em 54 parcelas a partir da assinatura do contrato. Por ser virtual, para compor a ata, encontram-se no ANEXO IV, a zerézima, apuração de cada item, incluindo a votação para Presidente e Secretário, o resultado das votações dos itens, os comentários e discussões no aplicativo de votação (Superlógica), os questionamentos enviados por meio da Lista de Transmissão, relação de aptos a votar, adimplentes e lista de presença. Sem mais assuntos a tratar a assembleia foi encerrada às 19h. Brasília, 16 de setembro de 2023.**


**Carionto**  
**Marcelo Ribas**

1º OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL, CASAMENTOS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
SCS Qd. 08 Bl. B-80 Sala 10-E Venâncio Shopping - Asa Sul - Brasília-DF-CEP: 70333-900  
Site: www.cartorioaribras.com.br Email: cartorioaribras@terra.com.br Tel.: (61) 324-4026

Documento Protocolado, Registrado e Digitalizado sob o número 01025708.

Em 22/09/2023 Dou fé.

Titular: Marcelo Caetano Ribas  
Francineide Gomes de Jesus  
Seio: TJDFT20230210061570WVZU  
para consultar www.tjdf.jus.br



1º OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL  
REGISTRO DE OBRAS  
CARTÓRIO DE MARCELO RIBAS  
ESSENCIAIS  
CARTÓRIO DE MARCELO RIBAS  
ESSENCIAIS

  
João Carlos Couto Lessio Filho  
Síndico

  
Fernando Luiz de Lacerda Messere  
Presidente da Assembleia

  
Fátima Pontes Amarante  
Secretária

