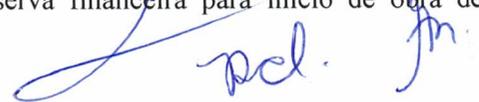


CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

13ª ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA – AGO 01/2024 – DIA 30 DE MARÇO DE 2024 19

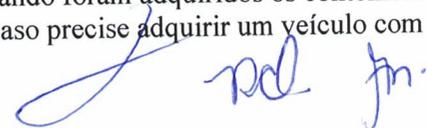
Aos trinta dias do mês de março de dois mil e vinte e quatro, sábado, às 09h00, em primeira chamada, e às 9h30, em segunda chamada, foi iniciada a 13ª Assembleia Geral Ordinária (AGO 01/2024), realizada na modalidade híbrida (presencial e virtual), com transmissão ao vivo, via Canal do Youtube do CEQA: <https://www.youtube.com/watch?v=EXQvNL6vHo>, 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 CEQA, conforme Edital de Convocação publicado pelo Síndico, João Carlos Couto Lóssio, no Jornal de Brasília no dia 29/02/2024, pag. 15 (Classificados & Editais) pág. 15 (ANEXO I), para tratar dos seguintes itens de pauta: **ITEM 01: Prestação de contas da Administração, referente ao período entre 1º de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023 (aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do período); ITEM 02: Discutir e votar o plano de trabalho anual e o orçamento para o exercício 2024; ITEM 03: Discutir e votar o saldo mínimo do fundo de reservas para o exercício 2024; ITEM 04: Discutir e votar o valor das cotas mensais (taxas ordinárias) que caberão a cada condômino, por lote ou fração privativa, de modo a fazer frente às despesas previstas no orçamento, fixando a data e forma de pagamento destas taxas; ITEM 05: Discutir e votar o valor do pró-labore dos membros dos órgãos gestores do condomínio para o exercício 2024.** Para subsidiar as decisões dos condôminos, as informações sobre os itens pautados foram divulgadas antecipadamente, por meio de comunicação interna, ANEXO II: INF.:540/ADM/MAR/2024 - PRESTAÇÃO DE CONTAS DO ANO 2023; INF.:541/ADM/MAR/2024 - TAXA EXTRA: DEMONSTRATIVO FINANCEIRO DO ANO 2023; INF.:542/ADM/MAR/2024 - PLANO DE TRABALHO PARA 2024; INF.:543/ADM/MAR/2024 - AGO 01/2024: RESUMO DOS ITENS; INF.:544/ADM/MAR/2024 - AGO 01/2024: RESUMO DAS DECISÕES. Iniciados os trabalhos, o Síndico agradeceu aos condôminos presentes, abriu tempo para candidatura de condôminos interessados em compor a mesa como presidente e secretário da AGO 01/2024. Apresentaram-se como candidatas a presidente, Ana Paula Paradela Remy (2.16.2) e a secretária, Rosineide Costa Lopes (1.3.8). Decorrido o prazo, o síndico retornou informando que houve apenas uma inscrição para cada um dos cargos. Ato contínuo, abriu prazo para votação das candidatas, por meio do aplicativo Superlógica. Os resultados apurados foram: **245 votos para presidente e 238 para secretária.** De início, o Síndico teceu breves comentários sobre os itens pautados, esclarecendo que a gestão seguiu a Convenção, tanto quanto aos itens postos no edital quanto em relação à data fixada para a realização da assembleia. Aproveitou para justificar a realização da assembleia em pleno feriado de Páscoa, em razão da grande demanda na semana anterior, decorrente da necessidade de início imediato das obras de pavimentação do Condomínio. Comentou que, ao assumir a gestão, encontrou um cenário de briga interna histórica, demandas judiciais, processo do Ibram se arrastando há anos. Lembrou que, foi na sua gestão, que a licença de instalação histórica foi concedida, mesmo não estando o Condomínio inserido no PDOT e nem na ARINE, tendo recebido apoio presencial de autoridades, como parlamentares e até do próprio governador Ibaneis Rocha, que prometeu regularizar o Estância até o final de seu segundo mandato. O síndico continuou enaltecendo os feitos da atual diretoria, mencionando o caminho percorrido até conseguir a licença e iniciar as obras. Após essas palavras iniciais, o Sr. Lóssio passou a condução dos trabalhos para a presidente da mesa que declarou aberta a assembleia e realizou a leitura do edital de convocação. Em seguida, passou a palavra para o Diretor Financeiro, Sr. Fábio Miziara, apresentar as considerações relativas aos itens de 01 a 04 do edital. Por sua vez, o diretor financeiro agradeceu os condôminos presentes à assembleia, à equipe financeira, pelo excelente trabalho, apontando para os livros em mesas posicionadas no fundo do local, para fins de verificação pelos interessados, mencionando que neles constam todas as contas registradas, conforme determina a Convenção. Dando prosseguimento, o Sr. Fábio começou a apresentação da prestação de contas de 2023, pautada no **ITEM 01**, com o suporte de apresentação em Power Point, que se encontra no **ANEXO III**, e contém os números e recursos gráficos utilizados na explanação. De início, apresentou um resumo financeiro de 2023, detalhando a composição das receitas e despesas ordinárias, bem como seus valores totais. Destacou que a arrecadação das receitas ordinárias em 2023 superou a expectativa inicial, resultando num total de receitas maior que o previsto. Em relação às despesas realizadas, destacou que houve economia na execução total, tendo sido executado em torno de R\$900 mil a menos do que o previsto. Continuou a explanação, dizendo que a despesa com pessoal é o maior gasto do Condomínio, chegando a consumir quase 50% das despesas ordinárias totais, demonstrando, num gráfico, a distribuição dos funcionários por setor, num total de 96. Após isso, apresentou o detalhamento das implementações adicionais executadas, esclarecendo que, para esse item, foram gastos menos do que o montante previsto, destacando que o gasto com a implantação da energia fotovoltaica já começou a apresentar resultado na conta de energia e que foi feito um refeitório para a equipe de campo, na área comercial, pois a gestão percebeu que estava complicado para a equipe se alimentar dentro das dependências da Administração. Apresentou a situação dos saldos iniciais e finais de 2023 das contas bancárias das contas ordinárias, comentando que o Condomínio agora possui a conta Pag Seguro. Seguiu esclarecendo que foi necessário fazer um ajuste entre contas, pois, em função dos recebimentos dos cartões de créditos, esses valores são recebidos em conta única e repassados, posteriormente, para as contas ordinárias e extraordinárias, de acordo com cada um dos pagamentos, porém, às vezes, são necessários ajustes que ocorrem no ano seguinte, precisando transferir os valores para contas pertinentes. Na sequência, apresentou um quadro resumo com as arrecadações da taxa extra em 2023, informando valores arrecadados do PRAD I e PRAD II, e rendimentos dos valores disponíveis da taxa extra, que geraram uma reserva financeira para início de obra de



pavimentação. Do lado dos gastos, informou sobre os pagamentos feitos no início daquele ano à Conterc, entre outros gastos referentes à obra, apresentando, ainda, a situação da inadimplência no final daquele exercício. Em seguida, detalhou as despesas da taxa extra, destacando que houve gastos com projetos, estudo e assessoria para licenciamento, dentro do processo para atender às condicionantes, fazer alteração de projetos e submeter novamente à Novacap e depois ao Ibram, salientando que tudo isso demandou apoio para fazer essas alterações de projetos. Continuou sua explanação acerca de demais despesas da taxa extra, destacando-se o gasto com a recuperação do canal, ainda do PRAD I, cujo valor pago informou que se encontra judicializado, com expectativa de ser recuperado no Judiciário, em função do que aconteceu no canal. Apresentou os saldos disponíveis na conta extra, no início e no final do ano anterior, apontando que também foi necessário realizar uma transação de ajuste entre contas. Seguiu demonstrando a situação das ações possessórias, lembrando que o valor de taxa extra foi aprovado para ser utilizado tanto na execução da obra, quanto para pagamento das ações possessórias que ainda temos. Disse que, em 2023, não houve ação com trânsito em julgado, portanto não foi realizado pagamento. Ressaltou, no entanto, que ainda existem 5 ações possessórias que podem ser executadas ao longo da execução da obra, daí a necessidade de manter reserva para eventual pagamento dessas ações possessórias. Ao final, apresentou a consolidação das contas ordinárias e de taxa extra e o saldo financeiro do início e do final de 2023. Apresentou, resumidamente, a execução financeira do exercício anterior. Esclareceu que as perguntas poderiam ser feitas ao final da apresentação de todos os itens. Seguiu apresentando o plano de trabalho anual e o orçamento para 2024 (**item 2**). Esclareceu que, para se prever as despesas que serão executadas no exercício corrente, faz-se necessário estimar o montante a ser arrecadado. Apontou como dificuldade, nesse cálculo, o fato de não saber, com precisão, qual será o índice de inadimplência e eventuais intercorrências supervenientes, além de não conhecer previamente o montante de valores que serão recuperados dos inadimplentes anteriores. Nesse contexto, para estimar um valor seguro para administrar, disse que considerou o valor, de fato, arrecadado em 2023 de recursos ordinários (previsão otimista). Em seguida, disse que fez uma outra conta considerando a previsão de arrecadação de taxa ordinária vigente, descontada a inadimplência, acrescida da expectativa de recuperação dos valores dos inadimplentes do passado, chegando num segundo número que o Sr. Fábio denominou de previsão pessimista. Para se trabalhar com uma certa margem de segurança, ele disse que calculou a média desses dois valores e acrescentou o saldo disponível em conta ordinária, prevendo, dessa forma, o montante de recurso disponível para o exercício corrente. Disse que, por questão de segurança, estabeleceu um orçamento limite, considerando que a taxa de inadimplência pode ser maior do que a esperada. Logo, apresentou a proposta da execução orçamentária, informando as respectivas despesas e seus valores. Dentre as despesas previstas, detalhou a composição das implementações adicionais, apresentando as melhorias previstas que deverão ser executadas em 2024, tais como, a execução do projeto de câmeras, substituição das lâmpadas por LED, implementação do parcão e projeto das portarias. Sobre a questão das portarias, informou que a autorização para abertura estava próxima de acontecer, por isso, seria necessário que a gestão se antecipasse e estimasse o custo de abertura desses acessos, e que, provavelmente, em momento oportuno, a gestão convocaria assembleia para tratar do assunto, encerrando, em seguida, a apresentação da proposta orçamentária para o exercício em curso. Nesse momento, a presidente da mesa retomou a palavra para comunicar que os condôminos que desejassem fazer perguntas deveriam se inscrever junto à diretora institucional, Sra. Fátima Santos, que já estava preparada para receber a inscrição. Aproveitou para anunciar a presença no local do auditor Sr. Maurício da Silva, representante da Empresa MS Auditores, que poderia esclarecer eventuais questionamentos. Em seguida, devolveu a palavra ao diretor financeiro, que iniciou a explanação do **item 3**, informando o saldo atual na conta fundo de reserva. Nesse momento, explicou que, pela Convenção, esse recurso deve corresponder ao valor da taxa ordinária multiplicado pela quantidade de unidades do Condomínio, porém o valor atual disponível é maior que aquele exigido em conta, de modo que o valor a maior poderia ser utilizado, eventualmente, em caso de necessidade. Finalizou o item dizendo que a proposta em pauta é aprovar esse valor, conforme previsto na Convenção. Passou a tratar do **item 4**, dizendo que a proposta é a manutenção do valor da taxa ordinária, pois a gestão entendeu que não há necessidade de aumento, num contexto em que a comunidade do Estância já vem pagando taxa extra. Por fim, para tratar do **item 5**, o diretor financeiro passou a palavra para o síndico esclarecer sobre o assunto do pró-labore. Ao pronunciar-se novamente, o Sr. Lóssio saudou a todos novamente e parabenizou o diretor financeiro pelo zelo e competência na condução dos trabalhos e também a equipe do financeiro e o auditor presente na assembleia. Em seguida, teceu esclarecimentos sobre a proposta de recomposição do pró-labore. Disse que, quando a atual gestão assumiu a direção do Condomínio, deparou-se com uma situação que há 13 anos não era tratada, porém a atual gestão, ante os princípios da legalidade, da moralidade, ética e honestidade, entendeu ser o momento adequado para discutir o tema e deliberar sobre isso, até por questão regimental, uma vez que a Convenção prevê a inclusão em pauta desse assunto anualmente. Ressaltou o nível de responsabilidade da diretoria para gerir grandes valores do Condomínio, dizendo que o pró-labore foi instituído na AGO de 17/03/2011 e, de lá para cá, não houve nenhum reajuste, talvez por circunstâncias alheias à vontade das gestões anteriores, que, por vivenciaram um cenário de divisão, não encontrava clima de tranquilidade para discutir a temática e demonstrar a realidade. Seguiu apresentando uma tabela do Sindicondomínio-DF, que alinha os valores praticados em diferentes condomínios de casas, contendo valores de pró-labore que variam conforme a quantidade de unidades. Assim, para um síndico de condomínio com 1901 a 2000 unidades, como o Estância, esse valor corresponderia a R\$28.361,07. Argumentou que, se o nosso Condomínio fosse contratar um síndico profissional e uma empresa terceirizada para realizar os trabalhos, certamente, esse profissional seguiria a tabela única oficial do Sindicato, e a eventual despesa com terceirização seria bem maior do

[Handwritten signatures]

que a nossa atual folha de pagamento. Continuou dizendo que não é fácil administrar o CEQA, por suas dimensões e complexidade, mencionando que ele, na condição de Síndico, pode, inclusive, responder como autor e réu em diversas ações judiciais. Após essa explanação, o Sr. Lóssio apresentou as propostas que seriam discutidas e inseridas no aplicativo para votação dos condôminos. Uma das opções consistiu em aplicar ao valor originalmente aprovado, em 2010, o IPCA acumulado desde aquele ano, totalizando R\$16.681,91, para o síndico, e R\$8.340,96, para os diretores. Já a segunda proposta baseou-se em um percentual da tabela do Sindicondomínio. Nesse caso, a recomposição corresponderia a 50% do valor da tabela, para o Síndico, e 25% para os diretores, resultando no valor de R\$14.180,54, para o síndico, e R\$7.090,27, para os diretores. Seguiu informando que surgiu uma terceira proposta, apresentada pelo condômino Renan (03.01.12), sendo R\$ 12.000,00, para o síndico, e R\$6.000,00, para os diretores. Comunicou que a referida proposta também seria inserida no aplicativo para votação pelos condôminos naquela assembleia. Deu seguimento à explicação, informando que, durante a votação, inicialmente, o condômino poderia votar contrário ou favorável à recomposição, podendo, em seguida, escolher o novo valor do pró-labore. Nesse momento, uma condômina presente na assembleia perguntou se ainda seria possível incluir propostas. Em resposta, o Síndico disse que sim e continuou defendendo a recomposição, argumentando que vários servidores ganham mais que a diretora administrativa e que a valorização da Administração incentivaria o trabalho e a busca de melhorias. Ponderou que os gestores do Estância não cumprem uma carga horária, mas trabalham em regime de dedicação integral e, se cumprissem expediente, teriam que receber horas extras, por trabalharem diariamente, independente do horário e do dia da semana ou feriado. Seguiu dizendo que não trabalha por remuneração, mas que dedica muito tempo de sua vida ao trabalho. Reforçou que a gestão economizou em torno de R\$900 mil e que continuará economizando e gastando com muita responsabilidade, ressaltando que o Condomínio precisaria de, pelo menos, 20 gestores na administração, porém, só conta com 4. Ao final da explanação, o Síndico agradeceu a todos pela presença e paciência, comentando que a obra de pavimentação iniciada vai proporcionar qualidade de vida e valorização das unidades. A partir desse momento, a presidente concedeu oportunidade para perguntas e manifestações. O primeiro condômino a se pronunciar foi o Sr. Luiz Felipe Serrão (03.04.10), que agradeceu ao diretor financeiro pela apresentação esclarecedora e perguntou por qual motivo o valor das implementações adicionais de 2023 foi inferior àquele originalmente previsto, indagando se o Condomínio deixou de realizar alguma obra prevista ou foi, de fato, uma economia. Em resposta, o Sr. Fábio justificou que isso ocorreu, porque a gestão tinha muitas questões para resolver relacionadas à obra iniciada, o que inviabilizou a execução do projeto de instalação de câmeras. Nesse cenário, disse que a gestão focou na preocupação de manter recursos em caixa para deliberar posteriormente sobre quais gastos complementares que seriam posteriormente priorizados. O condômino seguiu perguntando se o relatório de auditoria de 2023 seria disponibilizado para verificação pelos condôminos. Nesse momento, o diretor financeiro perguntou para o Sr. Cleber, se o relatório já estava disponível, que, por sua vez, respondeu-lhe positivamente. O condômino continuou indagando se foram adquiridos imobilizados além do autorizado na previsão orçamentária anterior e, se foram novos itens, fizeram sem permissão Convenção do CEQA, que estabelece a prévia autorização da assembleia para aquisição de itens imobilizados. Em resposta, o síndico disse que, quando assumiu, percebeu uma situação precária, na qual os funcionários almoçavam e descansavam deitados no chão de forma até desumana, por falta de um local específico para descanso. Após consultar a área jurídica do Condomínio foi orientado a buscar uma solução imediata, considerando que empresas com mais de 30 servidores precisaria disponibilizar refeitório e alojamento, conforme normas do Ministério do Trabalho. Esclareceu que o Condomínio não poderia realizar obra, e a licença estava prestes a sair, e qualquer obra sem autorização poderia prejudicar o andamento de todo o processo, em caso de denúncia. Diante desse quadro, a gestão se reuniu e verificou que havia uma área comercial que poderia abrigar esse alojamento e decidiu adquirir contêineres com 60 metros quadrados ao custo de R\$ 60 mil. Afirmou que, dessa forma, a gestão conferiu dignidade aos funcionários do Estância e ocupou um lote comercial que já deveria ser ocupado há anos e que o Condomínio corria risco de perder, até por estar situado em área pública, podendo, inclusive, ser licitado pela Terracap. Finalizou dizendo que, para a mesma área, o custo médio da obra poderia totalizar R\$180 mil. O Sr. Luiz Felipe Serrão (03.04.10) continuou sua manifestação, alertando ao síndico que esse tipo de aquisição precisaria ser avisada antecipadamente aos condôminos e que, pela Convenção, tanto a alienação de bens quanto a aquisição do imobilizado exigem aprovação em assembleia. O Sr. Lóssio respondeu afirmando que o condômino estava equivocado. Mencionou que o artigo 102 da Convenção autoriza o administrador realizar aquisições até 50 salários mínimos. Portanto, segundo Lóssio, o bem foi adquirido em consonância com a norma e após consulta ao setor jurídico. O condômino insistiu dizendo que essa norma não se aplica a imobilizados. Em seguida, perguntou que itens do imobilizado estariam incluídos na proposta de 2024, indagando, ainda, se a administração submeteria ao crivo da assembleia os custos da obra das portarias, quando fosse liberada a abertura e se isso geraria outra taxa extra. O diretor financeiro esclareceu que a decisão da obra das portarias, certamente, será submetida à aprovação da assembleia, acrescentando que a gestão envidará esforços para realizar as obras com as taxas existentes, podendo, inclusive, lançar mão da venda de lotes que o Condomínio dispõe. Diante disso, concluiu que poderia ser precipitado informar se haverá ou não necessidade de implantação de novas taxas extras, dizendo acreditar que soluções serão encontradas, sem aumento de taxa extra. Em seguida, o Síndico pediu novamente a palavra para esclarecer que a autorização prévia da assembleia mencionada pelo Sr. Luiz Felipe (03.04.10) só se aplica aos casos de alienações de bens e não de aquisições, conforme disposto no parágrafo único do artigo 8º da Convenção. Afirmou que, quando foram adquiridos os contêineres a Administração praticou um ato de gestão, respaldado em parecer jurídico e que, caso precise adquirir um veículo com



valor abaixo de 50 salários mínimos ou acima, isso também se enquadrará como ato de gestão. Concluiu dizendo que sua gestão trabalha sempre dentro da legalidade e após consulta ao jurídico. Com relação à possível obra dos acessos, o Síndico disse acreditar que, em breve, o Condomínio vai obter a autorização do DER, por isso, foi feito o projeto executivo dos acessos, informando que, no projeto contratado, já constará a precificação da obra e que a gestão envidará esforços para realizar esses gastos sem onerar os condôminos. Continuou dizendo que a diretoria deseja que a regularização e a venda dos lotes ocorram após o pagamento dessas taxas extras. Lembrou que o Condomínio conta, ainda, com 4 unidades para vender, além de um fundo de reserva, que, no seu entender, poderia ser utilizado para a obra de acessos, que se enquadraria numa situação emergencial, já que afeta o direito de ir e vir. Seguiu comentando que o Condomínio só possui uma única portaria, que já está colapsada, com uma demanda de 10 mil acessos por dia, em média, e 300 mil por mês, esclarecendo que esses números já foram informados ao DER que ficou impressionado, percebendo a necessidade e emergência da demanda. O diretor financeiro pediu para falar novamente na assembleia, informando que a previsão orçamentária para 2024 é bastante conservadora e que possui margem de segurança razoável para execução dessa obra, se autorizado por assembleia. O Síndico pediu novamente a palavra para agradecer ao Sr. Luiz Felipe pelas contribuições oferecidas. Na sequência, a Sra. Valcária Braga (1.30.04 e 01.30.06) questionou a forma como foi conduzida o tema da recomposição, discordando do argumento de que há muitos anos não é feita a recomposição, dado que a gestão atual, quando assumiu, já conhecia o valor que iria receber, e, após 1 ano, queira reivindicar passivo de outros anos. Em contraposição, a condômina sugeriu um escalonamento do valor máximo proposto, acrescentando um valor proporcional ao trabalho realizado pela gestão a cada ano, de forma que, ao final, o pró-labore alcance o valor proposto pela Administração. Sugeriu, também, que os valores do pró-labore fossem corrigidos pelo IPCA, desde o momento em que a atual gestão assumiu os cargos, e, assim, anualmente a assembleia trataria desse assunto, aprovando o IPCA dos últimos 12 meses, de forma que seja aplicado um aumento progressivo, mas que seja justo e bem visto pelos condôminos. Pediu que sua proposta fosse inserida no aplicativo como uma outra opção para votação pelos condôminos. O síndico esclareceu que a proposta de escalonamento, por ano, não seria possível, pois o assunto precisa ser pautado todo ano em assembleia. Aproveitando a oportunidade, lembrou que a recomposição não demandará acréscimo no valor da taxa ordinária. Seguiu pedindo que a adequação ficasse o mais próximo da legalidade e considerou justa a proposta da condômina. Por fim, acatou a proposta como opção de voto. A Sra. Valcária (01.30.04 e 01.30.06) continuou indagando se existia uma obrigatoriedade legal para que todos os condomínios seguissem a tabela do Sindicato apresentada durante a assembleia. Em resposta, o Sr. Lóssio respondeu que sim, sob o argumento de que Sindicato é uma organização prevista em legislação federal e na própria Constituição Federal, frisando que o Estância aderiu ao Sindicato e que, por isso, deveria seguir as normas daquele ente. A condômina ainda perguntou que valor do pró-labore foi considerado na proposta orçamentária de 2024. Em resposta, o diretor financeiro disse que, para efeito desse cálculo, foi considerada a segunda proposta, baseada na tabela do Sindicondomínio, correspondente ao menor valor entre as duas encaminhadas pela gestão. Acrescentou, no entanto, que, se a assembleia optasse pelo maior valor, o condomínio dispõe de orçamento para atender à despesa, devido à margem de segurança que deixou na previsão orçamentária da receita. Em seguida, pronunciou-se na assembleia o terceiro inscrito, Sr. Carlos de Paula (03.07.26), que saudou os colegas e elogiou a gestão, passando a tecer considerações sobre o item da recomposição. Disse considerar as propostas apresentadas pela diretoria bastante razoáveis, se comparada com o pró-labore de outros condomínios da região, opinando que o Estância será uma referência para outros condomínios, mas, para isso, segundo ele, seria necessário manter pessoal competente na condução, dizendo que postou nos grupos de WhatsApp uma mensagem de apoio nesse sentido. O síndico pediu novamente a palavra para agradecer e enaltecer a postagem e a manifestação de apoio do referido condômino. Na sequência, o quarto condômino inscrito, Sr. João Paulo (01.18.22), elogiou a seriedade e comprometimento da atual gestão, e iniciou seus apontamentos. Primeiro, perguntou se o orçamento posto em discussão previu o custo mensal e anual para abrir e manter uma nova portaria, indagando quantos funcionários a mais seriam necessários. Em resposta, o diretor financeiro disse que o estudo já está sendo elaborado e que estima que seriam necessários 8 funcionários para atender uma nova portaria, informando que o orçamento conta com margem para eventual despesa, reforçando, entretanto, que a temática precisaria ser pautada em assembleia convocada para esse fim. Sobre o assunto, o Sr. Lóssio disse que precisamos de 8, mas que já temos 2, assim sendo, seria necessário contratar mais seis servidores. Depois, o mesmo condômino indagou se seria possível colocar em votação o uso do fundo de reserva, bem como a venda dos lotes para reduzir o prazo das obras iniciadas. O Sr. Fábio respondeu que já foi negociado com a empresa contratada agilizar o máximo possível as obras no decorrer dos primeiros 6 meses, considerando que o Condomínio dispõe de recursos para bancar essas despesas. Esclareceu, ainda, que, após esse período, o Condomínio poderia utilizar recursos da taxa ordinária, vendas dos lotes, e outros meios, e que, brevemente, será convocado assembleia para deliberar sobre isso, pedindo que o condômino compareça na administração para contribuir com suas ideias. Seguiu dizendo que a gestão pretende executar a obra de pavimentação em 19 meses, mas que, para isso, dependerá de deliberação de assembleia específica para tratar do formato de obtenção desse recurso. O Sr. João Paulo (01.18.22) continuou sua manifestação, perguntando acerca do andamento da questão da obra do canal que foi colapsada e o Condomínio teve que arcar. Em resposta, o Sr. Fábio disse que o Condomínio possui um laudo e uma perícia que integra o processo, informando que o problema do canal foi resolvido e a obra foi concluída. Seguiu informando que já foi decidido que a culpa é da empresa Conterc, encontrando-se, atualmente, suspenso o pagamento das parcelas remanescentes, até que sobrevenha uma decisão judicial. Explicou que a empresa

01032019
Rel. Jm.

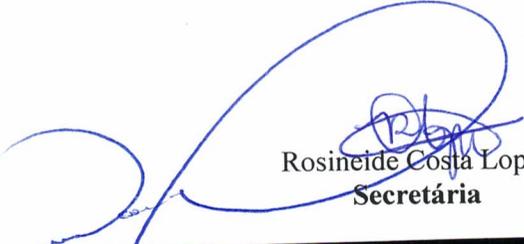
não abandonou a obra, porém, no curso da obra, houve um incidente, que resultou num litígio entre o CEQA e a Conterc, com suspensão do pagamento. O Sr. João Paulo (01.18.22) indagou, ainda, se existia uma regra fixando prazo mínimo de antecedência para divulgação aos condôminos dos itens constantes da pauta e das opções a serem votadas na assembleia. Por fim, reclamou que os chamados abertos no aplicativo são encerrados antes mesmo de o problema ser resolvido, além disso, para saber o resultado do chamado inicial, o Condomínio pede para abrir nova ocorrência, e que isso tem sido recorrente, independente do assunto. Para essa situação específica apontada, o condômino sugeriu que o chamado só fosse encerrado quando o problema tivesse sido resolvido. O diretor financeiro respondeu que a gestão vai tomar providências e aprimorar o controle, buscando identificar eventuais falhas nesse processo, de modo que o condômino se sinta melhor atendido. Salientou, contudo, que o poder de atuação da administração, em determinados casos, limita-se à notificação. Em relação ao prazo mínimo para divulgação dos itens para votação na assembleia, o Sr. Fábio disse que não existe uma regra específica na Convenção. Aproveitou o ensejo e esclareceu que a gestão passou por momentos conturbados em função do início da obra de pavimentação, o que contribuiu para a apresentação das opções na véspera da assembleia. O condômino seguiu dizendo que está satisfeito com a gestão, mas solicitou o implemento desses pequenos ajustes. Sugeriu, por fim, que, na ausência de regra pertinente, a gestão adotasse 10 dias antes, para que os condôminos pudessem ter tempo suficiente para entender, se organizar e debater o tema proposto e apresentado nas votações. O Síndico disse que vai acatar a sugestão do condômino, reforçando que o início das obras impactou em toda a logística da gestão. A presidente da assembleia agradeceu a todos os inscritos pela participação e colaboração. Na sequência, concedeu novamente a palavra à Sra. Valcírnia (01.30.04 e 01.30.06), que, por seu turno, retornou ao assunto do pró-labore, indagando sobre o que é soberano na definição do pró-labore: a tabela do Sindicato ou a decisão da assembleia. Continuou sua linha de raciocínio, dizendo que, se fosse a tabela do Sindicato, ela não entendia porque esse assunto constava da pauta para a assembleia decidir. De outro modo, se o pró-labore tem que ser definido pela assembleia e ela é majoritária, então não considera que a tabela do Sindicondomínios tenha que ser adotada como referência na definição do valor. O Sr. Fábio respondeu que, independentemente da legalidade ou não do valor do Sindicato, a assembleia é soberana, ainda que, eventualmente, delibere por um valor considerado ilegal, o que poderia, em tese, a seu ver, ser discutido posteriormente na justiça, se alguém ingressasse com ação, o que ele não acredita ser o caso. Salientou, ainda, que a gestão trouxe a questão para demonstrar a necessidade da recomposição e deixar a decisão final sobre o assunto para a comunidade, que poderia decidir tanto pela recomposição quanto pela manutenção do valor vigente. Continuou esclarecendo que um dos valores sugeridos pelos gestores corresponde à metade do valor do Sindicato, mas que a tabela foi utilizada apenas como referência. Reforçou que a gestão buscava apenas a atualização do valor defasado e que, no seu modo de ver, o correto seria atualizar o valor e a partir daí continuar atualizando. A condômina persistiu indagando se o condomínio poderia estar cometendo uma ilegalidade, caso a assembleia não acatasse o valor proposto com base na tabela do Sindicato. O Sr. Fábio disse que não entendia dessa forma, dado que não tinha conhecimento de algum interessado em judicializar a questão, mas que o ideal seria consultar o jurídico. O Sr. Lóssio, por sua vez, respondeu dizendo que a Convenção do CEQA é a Constituição do Condomínio, que estabelece a deliberação anual sobre os valores do pró-labore, logo, o condomínio encontra-se dentro da legalidade da Convenção. Na sequência, a presidente concedeu a palavra ao condômino Renan (03.01.12), que fez ressonância com o comentário do colega Carlos de Paula, dizendo que, se o nosso Condomínio preza por uma gestão competente, semelhante aos gestores atuais, precisaria pagar o preço. Salientou que, à medida que os valores do pró-labore forem ficando defasados, vai ficando mais difícil conseguir pessoas competentes para conduzirem a administração. Concluiu pedindo que os condôminos considerassem esse argumento na hora que fossem votar, ainda que optassem pelo menor valor, mas que votassem pela recomposição. Continuou dizendo que os valores parecem ser razoáveis, já que são equivalentes a outros praticados em condomínios de tamanhos parecidos. Lembrou, também, que não estava sendo proposto aumento na taxa extra pra recompor o salário, e que, se fosse rateado o aumento por condômino, o custo do pró-labore atualizado por unidade giraria em torno de R\$8,00. Sobre a questão da obrigatoriedade ou não de acatar a tabela do Sindicato, suscitada pela Sra. Valcírnia (01.30.04 e 01.30.06), o Sr. Renan se posicionou no sentido de que o Condomínio não teria a obrigação de seguir, já que a própria portaria do Sindicato diz que os valores são recomendações feitas a partir de dados coletados, estudados e considerados adequados. Na sequência, o diretor financeiro pediu novamente a palavra e esclareceu que o **item 5** deveria ser votado em duas etapas. Dessa forma, **no item 5.1**, os condôminos deveriam decidir se concordam ou não com a recomposição e, se a maioria votar contra a recomposição, o assunto já se encerraria por ali, ficando o item obsoleto e sem utilização. Já, **no item 5.2**, os condôminos precisariam escolher uma entre as opções disponíveis para a recomposição. Solicitou que os condôminos discordantes da proposta de recomposição, pelo menos, votassem num dos valores sugeridos, para que o voto pudesse ser considerado em caso de aprovação da recomposição pela assembleia. Em seguida, o Síndico voltou a manifestar-se na assembleia, solicitando que a Sra. Valcírnia (01.30.04 e 01.30.06), precisasse o valor do escalonamento, para poder constar das opções no aplicativo de votação, perguntando se a ideia dela era sugerir inicialmente o pró-labore de R\$10.000,00, no primeiro ano, e correção pelo IPCA nos próximos exercícios. A condômina perguntou quanto totalizaria o valor do pró-labore com a correção do IPCA, considerando-se a data em que a gestão assumiu até os dias atuais. O diretor financeiro respondeu que esse valor seria de R\$8.369,60, para o Síndico. A condômina seguiu perguntando se seria possível fazer o escalonamento desse pró-labore, reajustando em R\$2.000,00 a cada ano, até que fossem alcançados os R\$16 mil pleiteados. O diretor financeiro respondeu que a assembleia precisaria decidir o valor apenas para o ano corrente, não podendo dispor sobre aumentos para outros

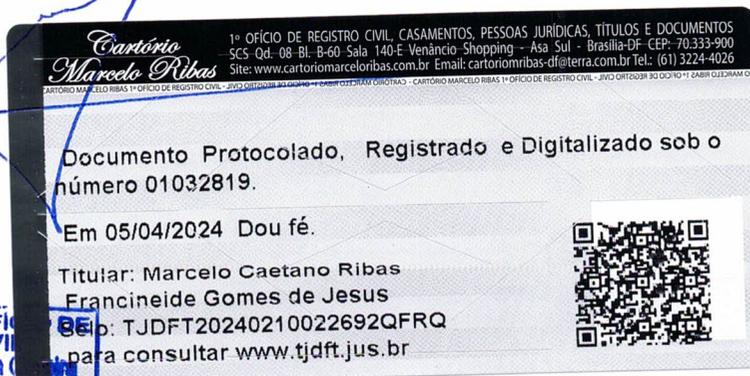
períodos, lembrando que, no próximo exercício, a assembleia poderia, inclusive, decidir pela redução do valor. Diante desse esclarecimento que apontou para a impossibilidade de instaurar o escalonamento da remuneração na assembleia corrente, a Sra. Valcária (01.30.04 e 01.30.06) recuou dessa proposta de escalonamento e decidiu manter sua proposta de corrigir o pró-labore, aplicando-se, apenas, a variação do IPCA do ano anterior. Após esgotados todos os itens do edital de convocação, a presidente da mesa retomou a palavra e parabenizou a equipe da gestão pela organização da assembleia e pelo trabalho que vem executando e a todos os participantes, informando que a votação ficaria aberta até as 19h00 pelo aplicativo Superlógica, concluindo o momento presencial da Assembleia às 12h00. Encerrado o período de votação, foi apurado que 309 condôminos votaram da seguinte forma: **ITEM 01: Prestação de contas da Administração, referente ao período entre 1º de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023. Aprovado, por 275 votos, contra 08 votos pela reprovação e 16 abstenções. ITEM 02: Discutir e votar o plano de trabalho anual e o orçamento para o exercício 2024. Aprovado, por 279 votos, contra 14 pela reprovação e 11 abstenções. ITEM 03: Discutir e votar o saldo mínimo do fundo de reservas para o exercício 2024 Aprovada a proposta única de manutenção do valor, sem reajuste, por 284 votos, contra 14 pela reprovação e 11 abstenções. ITEM 04: Discutir e votar o valor das cotas mensais (taxas ordinárias) que caberão a cada condômino, por lote ou fração privativa, de modo a fazer frente às despesas previstas no orçamento, fixando a data e forma de pagamento destas taxas. Aprovada a proposta única de manutenção do valor, sem reajuste, por 250 votos, contra 49 pela reprovação. ITEM 05: Discutir e votar: 5.1 – recomposição dos valores do pró labore. 5.2 – valor do pró-labore dos membros dos órgãos gestores do condomínio para o exercício 2022. 5.1: Rejeitada a recomposição do valor, por 158 votos contra e 139 pela aprovação e 07 abstenções. 5.2: Item desconsiderado, em face da reprovação do item 5.1. O item 5.2 – Valor do Pró-labore foi anulado em face da reprovação do item 5.1. Para compor esta Ata, encontram-se, no ANEXO IV, Zerézima, Apuração de cada item, inclusive votação para Presidente e Secretário, Resultados das Votações dos itens, Discussões no Aplicativo de votação Superlógica e Lista de Transmissão no WhatsApp, Relação de Aptos a Votar – Adimplentes e Lista de Presença.**


João Carlos Couto Lössio Filho
Síndico




Ana Paula
Presidente da Assembleia


Rosineide Costa Lopes
Secretária



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL
Marcos Antonio de Costa
BRASILIA DF

