

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

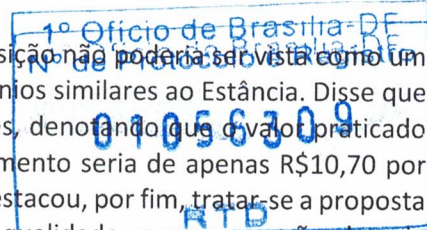
14ª ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA – AGO 01/2025 – DIA 22 DE MARÇO DE 2025

01056309

Aos vinte e dois dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco, sábado, às 09h00, em primeira chamada, e às 9h30, em segunda chamada, foi iniciada a 14ª Assembleia Geral Ordinária (AGO 01/2025), 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 20/02/2025 pág. 15 (Classificados & Editais, **(ANEXO I)**), para tratar dos seguintes itens de pauta: **ITEM 01: Prestação de contas da Administração, referente ao período entre 1º de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 (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 2025; ITEM 03: Discutir e votar o saldo mínimo do fundo de reservas para o exercício 2025; ITEM 04: Discutir e votar o valor das cotas mensais (taxas ordinárias) que caberá 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 2025.** Para subsidiar as decisões dos condôminos, as informações sobre os itens pautados foram divulgadas antecipadamente, por meio de comunicação interna, **ANEXO II: INF.:594/ADM/FEV/2025 – ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA: PUBLICADO O EDITAL DE CONVOCAÇÃO; INF.:599/ADM/MAR/2024 – AGO 01/2025: PLANO DE TRABALHO, ORÇAMENTO E DEMAIS ITENS DE PAUTA; INF.:600/ADM/MAR/2024 – AGO 01/2025: RESULTADO DAS VOTAÇÕES.** Iniciados os trabalhos, o Síndico fixou tempo para a candidatura de condôminos interessados em compor a mesa como presidente e secretário da AGO 01/2025. Apresentaram-se como candidatos a presidente o condômino, **Deusdélío Fernandes** e a secretária, a condômina **Sulamita Flores**. Decorrido o prazo, o Sr. Lóssio retornou informando que houve apenas uma inscrição para cada um dos cargos. Ato contínuo, abriu prazo para votação dos candidatos, por meio do aplicativo Superlógica. Os resultados apurados foram: **46 votos para presidente e 47 para secretária.** Em seguida, o Síndico declarou aberta a assembleia e anunciou a presença do auditor Sr. Maurício da Silva, passando, em seguida, a condução dos trabalhos para os integrantes da mesa. Por sua vez, o presidente da assembleia cumprimentou a todos e agradeceu pela confiança nele depositada para conduzir os trabalhos, ressaltando que os assuntos seriam tratados na reunião seguindo as diretrizes do edital. Dando prosseguimento, concedeu a palavra para a secretária, que também cumprimentou, agradeceu e desejou a todos uma boa assembleia, procedendo à leitura do edital de convocação. Após a leitura, o presidente retomou a fala e passou a palavra para o Diretor Financeiro, Sr. Fábio, discorrer sobre os itens de 01 a 04 do edital. Por sua vez, o diretor financeiro iniciou a apresentação da prestação de contas de 2024, 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, o Sr. Fábio apresentou um resumo da execução financeira de 2024, detalhando a composição das receitas e despesas ordinárias, confrontando os valores previstos e executados e seus valores totais. Destacou que a despesa com pessoal correspondeu a 56% do total das despesas ordinárias, continuando a representar o maior gasto do Condomínio. Demonstrou, num gráfico, a distribuição dos funcionários por setor, num total de 113. Após isso, apresentou o detalhamento das implementações adicionais executadas e seus totais. Nesse momento, esclareceu que a despesa com o parcão, inicialmente prevista para executar em 2024, só foi realizada neste ano. Disse, ainda, que foi aplicado recurso inicialmente previsto para a instalação de câmeras na substituição por lâmpadas de led, o que vai gerar economia mais para frente. Destacou, também, que foi construída calçada de acesso ao Altiplano Leste, conforme previsto. Seguiu sua explanação, apresentando a execução financeira extraordinária do exercício anterior. Salientou que o maior gasto se deu com o pagamento da empresa executora da obra, apresentando, resumidamente, os gastos com os recursos advindos de taxa extra no ano passado. Também informou os gastos decorrentes de ações possessórias incorridos entre os anos de 2019 até 2024, que alcançou o montante de quase R\$ 9 milhões. Lembrou que o valor taxa-extra foi aprovado também para ser utilizado com pagamento das ações possessórias pendentes. Disse que, em 2023, não houve ação com trânsito em julgado, daí não ter sido realizado pagamento. Continuou demonstrando a situação dos saldos iniciais e finais das contas bancárias em 2024. Seguiu informando o fechamento global, destacando o saldo financeiro no final do exercício anterior. Passou a discutir o plano de trabalho para o exercício de 2025 (**item 02**), detalhando as receitas e despesas previstas. Disse que, para realizar a previsão de receitas, no corrente exercício, computou o saldo disponível no início do ano e a previsão de arrecadação, considerando a inadimplência atualmente verificada em torno de 10,5%, além de outras recuperações e recebimentos. Em seguida, informou o montante de despesas ordinárias. Confrontando as receitas e despesas, chegou-se a uma previsão de saldo positivo final em torno de R\$ 130 mil. Continuou sua apresentação, detalhando a proposta de execução orçamentária, confrontando os valores executados em 2024 com os valores projetados para 2025. Destacou que, para projetar a despesa com pessoal, considerou o reajuste indicado pelo sindicato dos funcionários. Já, em relação ao valor do pró-labore, o Sr. Fábio disse que foi previsto em função do resultado do estudo

feito pela Comissão e que os recursos para atender essa despesa já foram reservados no orçamento. Informou que os valores dos contratos foram atualizados pela variação do IPCA no período anterior. Seguiu sua apresentação, detalhando o que está previsto para implementações adicionais. Pontuou que, com a evolução da execução da obra, existe a expectativa de redução de gastos em 2025, em relação à molhação de ruas, especialmente, no período de seca, que sempre demandou muita água para ser utilizada com essa finalidade. Salientou, também, que o avanço da obra de pavimentação contribuirá para reduzir a necessidade de manutenção das ruas, no período chuvoso, bem como reduzir a despesa com a coleta de lixos em ruas não pavimentadas, já que a obra está prevista para ser concluída até o mês de outubro de 2025. Destacou, ainda, que foi prevista uma economia de R\$ 240 mil com a troca por lâmpadas de led, o que será protocolizado na Neoenergia. Por tudo isso, o Sr. Fábio disse que foi possível projetar uma redução total de gastos em 2025, no montante de R\$ 532 mil. Esclareceu que esse valor não foi considerado nas contas por se tratar de mera expectativa. Em seguida, passou a discorrer sobre o fundo de reserva para o exercício de 2025 (**item 03**). Disse que a proposta seria a manutenção do fundo de reserva, lembrando que foi aprovado em assembleia utilizar esse recurso como fluxo de caixa para ajudar no custeio da obra de pavimentação, para, em seguida, fazer a devida reposição. Seguidamente, passou a tratar do valor das taxas ordinárias mensais (**item 04**). Com relação a esse item pautado, o Diretor Financeiro informou que os cálculos da proposta para 2025 foram feitos considerando a manutenção da taxa ordinária mensal atual, no valor de R\$ 550,00, e de R\$495,00, com desconto. Seguindo a pauta, passou a discorrer sobre o último assunto (**item 05**), introduzindo, com breves palavras, a discussão acerca do valor do pró-labore dos membros da gestão. Mencionou que o valor já vem defasado há 14 anos e que foi constituída uma Comissão para avaliar o tema. Continuou dizendo que, quando aceitou o desafio, não estava pensando em pró-labore por conta da situação do Condomínio, mencionando que o grupo "Somos Todos Estância" foi formado em 2016 para retirar o Condomínio de uma situação complicada no passado, obtendo diversas conquistas em favor do CEQA. Seguiu ressaltando que o Condomínio evoluiu, sendo necessário valorizar os gestores e pagar o que é justo, de forma que possa ser atrativo para novos condôminos assumirem esses cargos futuramente. Na sequência, chamou os membros da Comissão para apresentar o estudo elaborado, com vistas a debater, na assembleia, o tema da recomposição dos valores dos pró-labores. Com a palavra, a condômina sra. **Rosineide Costa** deu seu depoimento pessoal, comentando que já presenciou derrubadas no Condomínio e situações na qual viu diversas pessoas desistirem de morar no Estância e que, ao ser convidada para participar da Comissão pelo Síndico, não hesitou em participar, por ser grata aos gestores pelas conquistas e melhorias do CEQA. Seguiu dizendo que o Estância ainda pratica os valores de 2011, sem qualquer recomposição para acompanhar a valorização do salário mínimo e o incremento das responsabilidades. Esclareceu que a Comissão fez um estudo para avaliar o pró-labore no Estância, comparando-se com os valores praticados por condomínios vizinhos e com o valor sugerido pelo Sindicato dos Condomínios Residenciais e Comerciais Distrito Federal-Sindicomínio/DF. Apresentou tabelas contendo dados que demonstram que os pró-labores para os síndicos de outros condomínios da região são, comparativamente, bem superiores ao pró-labore do síndico do CEQA, quando se divide o valor de R\$ 8.000,00 (que vem sendo pago desde 2011) pela quantidade de unidades habitacionais do CEQA (1960), perfazendo um valor, por unidade, de R\$ 4,08, bem inferior a valores praticados em outros condomínios ao redor, cujo valor médio por condômino totaliza R\$ 9,24. Lembrou que, pela tabela sugerida pelo Sindicomínio, o valor da remuneração do síndico corresponderia a R\$ 30.063,00, em 2025, e que, se esse valor de R\$ 8.000,00 fosse corrigido pela variação do IPCA e pelo IGPM, ao longo dos anos, atualmente o pró-labore do síndico alcançaria a cifra em torno de R\$ 17 mil e R\$ 21 mil, respectivamente. Esclareceu que o comparativo dos pró-labores se concentrou na figura do Síndico, haja vista não ter sido possível obter informações sobre eventuais remunerações de demais diretores em todos os condomínios pesquisados. Enfatizou, por fim, que a proposta da Comissão foi no sentido de se fixar a remuneração em 9 (nove) salários mínimos, para o síndico, e 6 (seis) salários mínimos para os outros três membros da diretoria. Mencionou que, durante a realização do estudo, foi possível observar que alguns condomínios pesquisados vinculam as remunerações do corpo administrativo ao salário mínimo. Por fim, esclareceu que, se aprovado o item, o custo adicional mensal dessa medida totalizará R\$ 20.986,00, gerando um custo adicional de R\$10,20, por condômino. Ressaltou que a Comissão sugeriu a recomposição nesse patamar, por considerar um valor justo, levando-se em conta que o Condomínio, ainda, enfrentará desafios, durante o processo de regularização, diferente de outros que pagam pró-labore acima do valor do Estância e já se encontram regularizados. Enfatizou que a Comissão considerou, também, os valores praticados na região e a informação da gestão de que, neste ano, não seria necessário aumentar o valor da taxa ordinária para fazer frente a essa despesa. Na sequência, manifestou-se, na assembleia, o outro membro da Comissão, o sr. **Carlos Alberto**, que iniciou tecendo comentários acerca do estudo, salientando acreditar que o Estância será um Condomínio de referência na região. Seguiu destacando que, dentro do possível, pontos importantes foram levantados durante o estudo. Solicitou que os condôminos levassem em consideração o fato de a gestão do Estância ter de lidar com responsabilidades e de gerir um orçamento de mais de R\$ 13 milhões e 113 empregados. Disse que notou um pouco de incompreensão ao se tratar como um aumento quando o certo é se referir à recomposição. Chamou os condomínios à reflexão quanto à iminência de nova mudança proveniente do processo de regularização, cujo desafio seria manter o Condomínio no

nível de qualidade desejado por todos os interessados. Defendeu que a recomposição não poderia ser vista como um privilégio, mas como algo justo e necessário, para alinhamento a outros condomínios similares ao Estância. Disse que o estudo feito revelou condomínios menores com remunerações bem superiores, denotando que o valor praticado pelo Estância encontrava-se abaixo do mínimo aceitável. Ressaltou que o incremento seria de apenas R\$10,70 por unidade, para que os gestores pudessem ser remunerados de forma adequada. Destacou, por fim, tratar-se a proposta de 9 (nove) e 6 (seis) salários mínimos e que, para se exigir um serviço de qualidade, a remuneração deveria corresponder à altura dessa responsabilidade. O diretor financeiro voltou a falar na assembleia, para esclarecer que não estava sendo proposto um reajuste automático e indexado, visto que todos os anos o valor do pró-labore precisaria ser submetido à aprovação da assembleia, conforme dispõe a Convenção. Após esse comentário, passou a palavra novamente ao Síndico que agradeceu a comunidade e disse que entende estar cumprindo uma missão no CEQA, tecendo breve histórico sobre o Condomínio e desafios da gestão, enaltecendo as conquistas já obtidas e aquelas vindouras. Comentou que o pró-labore atual é "injusto", defendendo que a recomposição visa valorizar os condôminos gestores. Em seguida, devolveu a palavra ao presidente da mesa que manifestou seu reconhecimento por todo o trabalho e empenho da diretoria, em prol do Condomínio. Após esse momento, o presidente concedeu oportunidade para perguntas e manifestações, decidindo que as participações ocorreriam de forma virtual e presencial, alternadamente, declarando, em seguida, aberta a discussão. A primeira condômina a se manifestar foi a sra. **Maria Valcinete** [REDACTED], de forma online, dizendo que sua preocupação é que essa despesa se tornasse permanente. Indagou o motivo de não se propor a criação de um adicional temporário, com extinção sumária e obrigatoriedade de aprovação anual, para não correr riscos de incorporar essa despesa definitivamente ao orçamento do CEQA. Em resposta, o diretor financeiro esclareceu que não se tratava de incorporar uma despesa permanentemente, pois a assembleia sempre será soberana nas decisões tomadas anualmente, já que todos os anos o pró-labore precisará ser submetido à aprovação. O diretor financeiro argumentou, também, que a ideia seria valorizar e pagar um valor justo tanto para a gestão atual, quanto para as próximas gestões. Defendeu que não caberia imaginar uma remuneração específica para determinado período, já que os desafios foram enormes nas gestões passadas e ainda permanecem e outros sobrevirão, justificando um pró-labore adequado aos desafios enfrentados. Lembrou que o estudo encontrava-se disponível para quem quisesse acessar por QR Code. O próximo condômino a se manifestar foi o Sr. **José Ramos** [REDACTED], que aproveitou o momento para parabenizar a diretoria por levar o Condomínio adiante, porém disse que notou, nos demonstrativos apresentados pelo diretor financeiro, que haveria um acréscimo de mais de 100% no valor anual dos pró-labores, impactando o orçamento. Isso levou o condômino a sugerir que fossem apresentadas duas ou mais opções de escolha de valores do pró-labore, com valores variando entre 6 e 7 salários mínimos. Alternativamente, propôs que se fixasse uma gratificação durante esse período de obras, que, em sua visão, requer maior empenho da gestão. Ao responder o condômino, o Sr. Fábio esclareceu que o valor trazido para discussão e votação dos condôminos foi o menor deles, dentre as propostas sugeridas pela Comissão, ressaltando que o orçamento previsto já contempla recurso para atender esse acréscimo de despesa. Lembrou que, na assembleia anterior, foram apresentadas opções, o que acabou não dando certo. Outra pergunta que surgiu partiu do Sr. **Pedro Paulo (sem unidade informada, virtual)**, que indagou como seria suportado o aumento sem reajuste da taxa ordinária, dado que as despesas ordinárias já superam as receitas ordinárias. Com a palavra, o Sr. Fábio disse que já foi demonstrado, na apresentação da previsão orçamentária para 2025, a viabilidade da proposta, considerando-se o saldo de caixa disponível, acrescido das receitas previstas, deduzidas as despesas previstas, obtendo-se, no final do exercício, um saldo positivo. Seguiu informando que há uma economia prevista de mais de R\$ 500 mil que não foi considerado nesse cálculo, com chance, inclusive, de manter a taxa ordinária no patamar atual, até mesmo no próximo exercício. Porém, lembrou que isso seria, ainda, uma suposição, por desconhecer, no momento, o custo real de outras despesas, decorrentes, por exemplo, da abertura de portarias. Posteriormente, manifestou-se na assembleia o Sr. **Cícero Neves** [REDACTED], que teceu elogios e agradecimentos à gestão pelas melhorias que vêm sendo implantadas no Condomínio, dizendo estar satisfeito com as realizações dos gestores à frente do Condomínio nos últimos anos. O Sr. Fábio agradeceu as palavras do condômino e reforçou que a recomposição proposta representa, apenas, R\$10 de aumento no custo por condômino. Aproveitou para informar que deixou os livros disponíveis para consultas pelos condôminos interessados em ter um ideia da dimensão do controle que a gestão precisa ter atuando num Condomínio desse porte. Em seguida, o condômino **Jozimar Barros** [REDACTED] pediu a palavra e disse que acompanha as administrações desde 2012, quando comprou lote no Estância, e que tem feito elogios à gestão por meio de mensagens no aplicativo, enaltecendo os feitos da gestão após 2016, sem cometer os erros do passado. Quanto à recomposição do pró-labore entendeu que seria necessário, no entanto, reforçou a ideia de oferecer opções de valores de pró-labores, defendendo um reajuste mais progressivo para se atingir um valor razoável. O diretor financeiro reiterou que entendia ser o valor proposto o mínimo do justo dentre os valores constantes do estudo da Comissão. Por fim, ressaltou que, se fossem oferecidas alternativas de valores, isso acabaria diluindo os votos, não se alcançando o valor que a maioria da comunidade entendia como correto e justo. Daí decidiu-se apresentar uma proposta única para o momento. Na sequência, a condômina sra. **Terezinha** [REDACTED] disse que já presenciou derrubadas no



Cartório
Marcelo Ribas

1º OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL - CASAMENTOS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
LCS S/A, 18, RUI B-60 Sala 140-E Venâncio Shopping - Ala Sul - Brasília-DF - CEP: 70333-900
Site: www.cartoriomarcosribas-oferterra.com.br Email: cartoriomarcosribas-oferterra.com.br (61) 3234-4026

STAMPED: CARTORIO MARCELO RIBAS 1º OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL - CASAMENTOS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS

CARTÓRIO
Documentos sob o REG
Marcos Ribas
1-9

BRASILIA



Documento Protocolado, Registrado e Digitalizado sob o REG
número 01056309.

Em 28/03/2025 Dou fé.

Titular: Marcelo Caetano Ribas
Francineide Gomes de Jesus
Selo: TJDF20250210023458LTYR
para consultar www.tjdft.jus.br

João Carlos Couto Lóssio Filho
Síndico

Deusdélío Fernandes de Jesus
Presidente da Assembleia

Sulamita Muniz Flores Santos
Secretária da Assembleia