



# Condomínio Quintas da Alvorada

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivado documento em CÓPIA  
sob o nº 0004509780 em 14/04/2021.

## Ata Assembleia Geral Ordinária de 10/abril/2021

Aos dez dias do mês de abril de dois mil e vinte e um, sábado, às 9h30, em segunda chamada, atendendo convocação do Síndico do Condomínio Quintas da Alvorada, reúnem-se os condôminos em Assembleia-Geral Ordinária, por vídeo conferência, convocados que foram por Edital de Convocação, estiveram presentes: Kátia Thereza Bessa – Quinta 11; Sérgio Leo de Almeida Pereira – Quinta 20; Wildjan da Fonseca Magno – Quinta 25; Sílvia de Oliveira Encarnação – Quinta 42; José Ernesto da Silva Medeiros – Quinta 48; Mônica Gusmão Barcellos – Quinta 49 e Quinta 80; Oswaldo Florêncio Neme Júnior – Quinta 58; Luis Carlos da Silveira Bé – Quinta 60 e Quinta 173; Luiz Tito Barbosa Bonvini – Quinta 67; Renato Vilela de Magalhães – Quinta 71; Rui Barbosa – Quinta 78; João José Miguel – Quinta 86; Marcos Villaça Freitas – Quinta 92; José Eugênio Pinto Campos – Quinta 94; Rosemberg de Araújo Gouveia Júnior – Quinta 96; Paulo Fernando Gobato – Quinta 102; João de Melo Martins Júnior – Quinta 105; Ronaldo da Costa – Quinta 106; Suely Aparecida Guiotti Testa – Quinta 110; Cláudia Lyra Nascimento – Quinta 135; Sebastião Borges Taquary – Quinta 143 e Quinta 145; Nagib Abdanur Júnior – Quinta 149; Maria Inês Alonso Neves – Quinta 156; Leandro de Souza Duzzi – Quinta 161; Maria de Fátima Pereira Jaegger – Quinta 162; Natalina Auxiliadora Carvalho Zahnd – Quinta 166; Guilherme Carrano – Quinta 183; Velleda Moraes Roque da Silva – Quinta 77 e Quinta 108. Aberta a reunião, o senhor síndico fez a leitura do Edital de Convocação. Foi proposto o nome do condômino Marcos Villaça Freitas para presidir a Assembleia, o que foi acatado. O então Presidente eleito convidou a condômina Sílvia de Oliveira Encarnação para secretariá-lo. O presidente conduziu a reunião conforme os itens a seguir:

**Item um - Relato do Síndico sobre a administração** – o Sr. Síndico fez relato das Principais Realizações (ago/2020 a jan/2021): Pandemia - continuidade das medidas de combate ao COVID-19: Evitar aglomerações (transporte público / ambiente de trabalho); Redução do horário de funcionamento administrativo - 2ª à 6ª feira (10h-16h)/sábado (08h-12h); Escala/revezamento da jornada laboral – Decreto nº 41.913 (19/03/2021); Preservação do distanciamento interpessoal; Controle do acesso interno ao escritório (atendimento via janela); Priorização da ventilação natural (permanência das janelas abertas durante o trabalho);

**\*Atendimento aos Protocolos de Saúde:** Monitoramento diário da temperatura corporal dos colaboradores (entrada/saída); Afastamento temporário dos colaboradores com suspeita e/ou sintomas Covid-19; Disciplina na obrigatoriedade do uso de máscaras faciais, álcool gel (70%) e higiene; Regularidade da higienização e limpeza do mobiliário e ambiente de trabalho; Restrição ao contato físico;

**\*Reunião com o Administrador Regional, Antônio de Pádua, para reforço das solicitações anteriormente pleiteadas:** duplicação da DF-001 no trecho por nós utilizado; retificação da via de ligação da portaria à DF-001, retirando a curva acentuada à esquerda de quem sobe e ligando em linha reta à DF-001; recuperação asfáltica da via de ligação da portaria à DF-001, especialmente nas laterais onde o pavimento encontra-se em degradação por infiltração de água da chuva.

**\*Participação na reunião convocada pela Administração do Condomínio Ville de Montagne, com a presença de vários síndicos dos condomínios localizados no Setor Habitacional São Bartolomeu e do ex-secretário de justiça do GDF e atual Ministro da Justiça, Anderson Torres, a qual tratou sobre a expectativa de realização da licitação para a continuidade da duplicação da DF-001.**

**\*Tapaburacos:** continuidade da recuperação das vias do Condomínio (processo que possibilita melhor trafegabilidade, segurança e maior durabilidade dos reparos); Solicitação de desinstalação dos medidores de energia elétrica da CEB (Tarifa Branca) nos poços do Condomínio (não atendimento às expectativas), retornando ao sistema convencional; Continuidade das medidas de combate periódico de infestação de mosquito (Dengue, Zika e Chikungunya), incluindo o sistema de armadilhas para captura e acompanhamento do tipo de larvas. Revitalização do sistema de instalação elétrico e hidráulico do laguinho dos peixes, incluindo a troca do motor de filtragem e bombeamento da cachoeira. Conclusão da instalação das 52 câmeras de segurança de alta resolução em todas as ruas do condomínio, sistema de gravação ininterrupta de imagens (24 horas) com capacidade de armazenamento das imagens pelo período de 06 meses. Após este período, inicia-se o ciclo de substituição por novas imagens, assim sucessivamente. Aquisição de nova motocicleta (rondas) para substituição à anterior (desgaste). Sondagem de valores para execução da obra de captação de águas pluviais na Av. Rio Paraná (parquinho).



## Condomínio Quintas da Alvorada

2º Of. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivado documento em CÓPIA  
sob o nº 0004509780 em 14/04/2021.

**\*Projeto de Licenciamento e Regularização:** Acompanhamento do processo de usucapião (Arboreto); Acompanhamento da revisão do Inventário Florístico Pretérito do Condomínio (IBRAM); Acompanhamento do processo de análise do Inventário de Fauna (IBRAM); Estudo de Captação de Águas Pluviais (*em fase de análise da viabilidade técnica para execução escalonada e evolutiva*); Posicionamento atual do Licenciamento Ambiental (IBRAM).

**\*Captação de águas pluviais na vertente Sul da Av. Rio Paraná:** O Sr. Síndico noticiou que, por sugestão do Conselho, solicitou da GETAF, empresa que administrou a elaboração do plano de captação e infiltração de águas pluviais no Condomínio, a ordem de grandeza do valor de execução do plano na vertente Sul das avenidas Rio Araguaia, Rio Amazonas e Rio Paraná, cuja implantação deverá ser feita em projeto independente do restante do Condomínio. A GETAF comunicou, informalmente, que o valor da elaboração do projeto seria de R\$15.000,00 e a execução da obra ficaria em, aproximadamente, R\$300.000,00.

**Item 2: Relato do Presidente do Conselho sobre a atuação de agosto de 2020 a março de 2021: Relato dos destaques da atuação no período dezembro/2020 a março/2021:** Última renovação do Conselho: AGO de 12.12.2020; foram analisadas seis Prestações de Contas neste mandato (agosto/2020 a janeiro/2021). **Reunião nº 506 (12.12.2020):** Posse dos eleitos na AGO de 12.12.2020; Designação da Comissão Eleitoral; **Em 23.12.2020 – A Comissão Permanente de Obras** recomendou ao Conselho a aprovação da proposta da BYCONNECTA para instalação de fibra ótica, câmeras de segurança e sistema de monitoramento e gravação de imagens por 6 meses, aproximadamente. **Reunião nº 507 (28.12.2020):** Aprovada, por unanimidade, a contratação do sistema de monitoramento e gravação de imagens proposto pela BYCONNECTA; Iniciada a discussão sobre a digitalização das prestações de contas para publicação no site. **Reunião nº 508 (26.01.2021):** Aprofundada a discussão sobre a digitalização e a forma de publicação das prestações de contas no site; Definida, em consenso com o Sr. Síndico, a data da AGO de 2021. **Em 05.02.2021:** renúncia da Conselheira Cátia. **Reunião nº 509 (23.02.2021):** Definido que os trabalhos de Revisão do Regimento Interno serão retomados depois da reunião de posse dos eleitos na AGO de 10.04.2021; Iniciada a apreciação da Proposta Orçamentária para o período de maio/2021 a abril/2022; Sugerido ao Sr. Síndico que obtenha orçamento para projeto e execução da drenagem pluvial na vertente sul das avenidas Rio Paraná, Rio Amazonas e Rio Araguaia. **Reunião nº 510 (23.03.2021):** Definida a publicação das Prestações de Contas no site: A partir de agosto/2020, que são as analisadas no presente mandato; Publicação somente depois de aprovadas pelo Conselho; Sem identificação das quintas inadimplentes. Segunda apreciação da Proposta Orçamentária. Parecer à AGO sobre as contas do Condomínio. **Reunião nº 511 (30.03.2021):** Iniciada a apreciação da contratação do fornecimento de energia fotovoltaica ao Condomínio; Terceira apreciação da Proposta Orçamentária; Parecer à AGO sobre a Proposta Orçamentária. **Em 09.04.2021:** desligamento da Conselheira Fátima.

**Item 3: Apreciação das contas da Administração de agosto de 2020 a março de 2021:** apresentado o Parecer do Conselho aprovando as contas da Administração, que foi aprovado por unanimidade.

**Item 4: Apreciação da Proposta Orçamentária da Administração e definição da Taxa de Condomínio para o período de maio de 2021 a abril de 2022:** o condômino José Eugênio Pinto Campos apresentou questionamento quanto ao valor da receita orçamentária relativa ao ressarcimento do serviço de entrega de água, pontuando que tal valor deveria ser correspondente ao exato consumo de 1,63 m<sup>3</sup> de água por Quinta; alegando ser ilegal a contemplação como receita da taxa de excesso do consumo de água, conforme proposta orçamentária apresentada pelo Síndico, baseada na média de consumo do ano anterior. O Síndico prontamente rebateu a alegação de ilegalidade, informando que o cálculo com base na média de receita do período anterior representa a atual realidade de arrecadação do serviço de entrega de água, haja vista que o valor arrecadado acima da expectativa de consumo de água (1,63 m<sup>3</sup> por Quinta) deve ser devidamente contemplado como receita extraordinária de excesso de consumo, aliviando o valor da taxa mensal ordinária para o exercício seguinte, devidamente aprovada pelo Conselho Consultivo-Fiscal conforme Parecer datado de 30 de março de 2021 (Taxa de Condomínio = R\$ 705,26; Taxa de Fundo de Reserva = R\$ 35,26; Desconto de Incentivo à Pontualidade = R\$ 100,00. Somatório = R\$ 840,53). Em sequência, após simulação de cálculo devidamente apresentada, o Síndico alertou aos presentes que ao desconsiderar o real valor arrecadado com o excesso de consumo de água continuamente praticado por algumas Quintas, o valor da taxa condominial aumentaria para: (Taxa de Condomínio = R\$ 728,37; Taxa de Fundo de Reserva



## Condomínio Quintas da Alvorada

= R\$ 36,42; Desconto de Incentivo à Pontualidade = R\$ 100,00; constituindo o respectivo somatório em R\$ 864,79), perfazendo um acréscimo de R\$24,26 (no valor proposto pelo Síndico e aprovado pelo Conselho). Perante a situação, o presidente da Assembleia, colocou em votação ambas as propostas, resultando em aprovação da Taxa Condominial em R\$864,79 por 15 votos a favor e 14 votos contra;

Com relação a arrecadação da água: Sérgio Leo que a receita deva ser dentro da média do que se gasta e não atribuir a maior receita para outras atividades; Renato Vilela sugere que seja feita uma avaliação de 3/3 meses e que a diferença arrecadada entre como fundo para os condôminos; Ernesto pede para ser disponibilizado os dados de outorga no site;

Com relação à contratação de um auxiliar de escritório, Luis Bé questiona sobre a necessidade desta contratação neste momento de pandemia, e o síndico alega o aumento na demanda de serviço e, em caso de ausência por quaisquer motivos, além da necessidade de se cumprir ao Decreto 49.613 (sobre revezamento de servidor), além de só onerar em R\$4,00 a taxa de condomínio;

Guilherme Carrano se abstém de votar e registra que é contrário às duas propostas, bem como de todos os aumentos da taxa condominial.

Questionado o aumento do pró-labore do síndico, foi demonstrado que este aumento é sugerido pelo sindicomínio e que não sofreu aumento nos dois últimos anos, e que o síndico abriu mão do teto do valor sugerido. Colocado em votação pelo valor apresentado no orçamento, 18 votaram a favor da permanência do valor estipulado na planilha e 8 contrários ao aumento, e abstenção de Sérgio Leo, prevalecendo portanto o valor orçado.

**Item 5: Eleição do síndico e subsíndico para o período de 01 de maio de 2021 a 30 de abril de 2022:** colocado em votação a única chapa apresentada para síndico Luiz Tito Barbosa Bonvini e subsíndico Sulely Aparecida Guiotti Testa, foram aclamados por unanimidade.

**Item 6: Renovação do Conselho Consultivo Fiscal:** candidatos apresentados: Marcos Villaça Freitas, Natalina Auxiliadora Carvalho Zahnd, Mônica Gusmão Barcellos, Rui Barbosa, Rosemberg de Araújo Gouveia Junior, Renato Vilella, Guilherme Carrano, Sérgio Leo de Almeida Pereira;

Em votação feita pela chamada de cada participante, com registro dos votos em painel visualizado por todos, foram eleitos: Marcos membro efetivo até 2024, Natalina membro efetivo até 2024, Rui suplente até 2024, Mônica membro suplente até 2024, Rosemberg membro efetivo até 2022, Renato Vilella membro suplente até 2023.

Não tendo mais nenhum assunto a questionar, o senhor Presidente agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a Assembleia da qual lavrei a presente Ata e vai assinada pelo Presidente e pela Secretária.

Marcos Villaça Freitas  
Presidente

Sílvia de Oliveira Encarnação  
Secretária



2º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOC.  
CRS 504 BL A Lojas 07/08 - Asa Sul  
Brasília/DF - Tel: 61 3214-5900  
Oficial: Jesse Pereira Alves

Apresentado hoje em Títulos e Documentos, protocolado e registrado sob o nº 0004509780, livro e folha BEB76-167 em 14/04/2021  
Ficou arquivado documento em C&PJA (Selo Digital: TJDFT20210220006287EBDO)  
Para consultar o selo, acesse [www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br).

Vânia Carvalho de Oliveira da Luz  
Escrevente Autorizada