




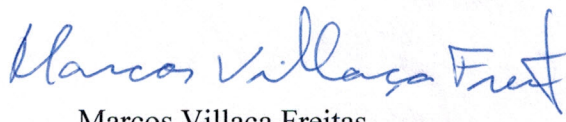
Ata da AGE de 30.03.2019

Aos 30 dias do mês de março de 2019, em segunda convocação, foi instalada a Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Quintas da Alvorada convocada pela Sra. Síndica por meio do Edital de Convocação expedido em 22.03.2019 e encaminhado a todos os Condôminos. Abrindo a Assembleia às 09h30, a Sra. Síndica Suely Aparecida Guiotti Testa agradeceu a todos o atendimento à convocação e consultou se os presentes concordariam com o nome do Presidente do Conselho Consultivo-Fiscal, Condômino José Eugênio Pinto Campos, para presidir a Assembleia, sendo este aclamado. O Presidente assim constituído convidou, para secretariar a Assembleia, o Condômino Marcos Villaça Freitas, que aceitou a missão. Em seguida, o Sr. Presidente leu o Edital de Convocação cuja pauta é constituída de item único: **Aprovação da nova convenção do Condomínio Quintas da Alvorada conforme texto ajustado na 3ª Audiência dos Condôminos realizada no dia 16.03.2019.** Ao iniciar os trabalhos, o Sr. Presidente informou que, por recomendação do cartório, o texto passou a ser denominado “Alteração da Convenção do Condomínio”. Informou, também, que por recomendação do mesmo cartório, foi inserida a atual Cláusula Trinta e Seis, sendo a anterior Trinta e Seis renumerada para Trinta e Sete. Tomando a palavra, a condômina Cleusa Maria Moreira Rizério – Quinta 3 – manifestou-se contrária ao parágrafo 3º da Cláusula 25, que diz: “Os contratos celebrados com parentes do síndico até segundo grau ou com proprietários deverão ter justificativa prévia com ampla divulgação entre os condôminos”. O Sr. Presidente esclareceu que o conteúdo do citado parágrafo foi exaustivamente discutido e aperfeiçoado na última reunião para audiência dos Condôminos realizada em 16.03.2019, recebendo hoje a concordância de diversos Condôminos que se fizeram presentes naquela reunião. Esclareceu, também, que o momento para serem feitas modificações substanciais no texto já passou, sendo agora a votação a favor ou contra a alteração como um todo. Em seguida, o Sr. Presidente consultou os presentes quanto à conveniência de a Assembleia permanecer aberta por trinta dias ou até ser atingida a quantidade de 2/3 de votos favoráveis ou de 1/3 de votos contrários, quando então será novamente convocada para fechamento. O Sr. Presidente passou, então, à leitura do texto em voz alta e à sua projeção para acompanhamento dos presentes, não havendo manifestação contrária à aprovação do mesmo. O Sr. Presidente agradeceu a presença de todos e interrompeu os trabalhos, que terão continuidade a partir da convocação para o encerramento. No dia 16 de abril de 2019, reuniram-se novamente os Condôminos em Assembleia, atendendo ao Edital de Convocação de Conclusão da AGE expedido em 09.04.2019 pelo Presidente da Assembleia e pela Sra. Síndica. Dando início aos trabalhos, o Sr. Presidente leu o Edital de Convocação e passou ao **Item 1 da pauta – Dar ciência da finalização da votação da Convenção**, informando, inicialmente, que o Condômino Bruno Matarazzo Gargiulo, não residente em Brasília e proprietário da Quinta 2, enviou voto por correspondência com firma reconhecida em cartório, favorável à aprovação da alteração da Convenção, submetendo à consideração dos presentes a aceitação do voto assim formulado, tendo sido considerado válido por unanimidade. O Sr. Presidente apresentou, então, com auxílio do computador e do projetor, tabela indicando o resultado da votação, que foi o seguinte: Total de quintas 183; Condôminos inadimplentes (sem direito a voto) 9; votos necessários para aprovação 117; votos apurados 137; votos a favor 131; votos contra 6. A Condômina proprietária da Quinta 34 votou pela aprovação mas esqueceu-se de assinar o livro de presença, o que será suprido amanhã. O Sr. Presidente passou ao **Item 2 da pauta – Dar ciência da notificação extrajudicial feita pelo condômino Ben-Hur Alexandre Venturini**, que foi lida na íntegra e está anexa a esta ata. Em seguida o Sr. Presidente apresentou seus comentários ao texto, item a item, cujo inteiro teor é o seguinte: Primeira página, segundo parágrafo – O Condômino está correto ao afirmar que “Na certidão de Ônus reais da matrícula 7090 não consta como coproprietária a Associação de moradores” pois essa Associação não existe. O que existe é o Condomínio Quintas da Alvorada, constituído em 14.10.1975 por meio da escritura de convenção lavrada no Cartório do 3º Ofício de Notas e cujo CNPJ é 38.049.888/0001-20. O citado processo 2011.01.1.037330-2 originou-se



de Dívida Registrária suscitada pelo Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília, havendo Acórdão judicial que considerou, por unanimidade, a dúvida improcedente. Primeira página, terceiro parágrafo – O Condomínio Quintas da Alvorada realiza uma Assembleia-Geral Ordinária no mês de abril. Aquela convocada para aprovação da alteração na Convenção foi Extraordinária, conforme determina a Convenção. A Administração do Condomínio Quintas da Alvorada enviou, com o edital de convocação da AGE de hoje, apenas o texto da convenção alterada. Os anexos foram enviados, em tempo hábil, aos condôminos que os solicitaram. É óbvio que na escritura de compra e venda do terreno pertencente ao Condomínio Quintas da Alvorada consta o memorial descritivo de seu perímetro, podendo ou não constar da Certidão de Ônus. Segunda página, primeiro e segundo parágrafos – No processo 2013.01.1.185665-2, também suscitado pelo Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF, foram ignoradas todas as provas constantes do processo acima citado, tendo sido solicitado o apensamento deste ao primeiro. As impugnações apresentadas pelos Condôminos foram rejeitadas, assim como os Embargos de Declaração opostos pelo Condômino Ben-Hur. Segunda página, terceiro parágrafo – Os levantamentos topográficos cujos memoriais descritivos são anexados à alteração da convenção apresentam perfeita convergência entre si e com a escritura da matrícula 7090, ou melhor, coincidência, no que tange às divisas do Condomínio Quintas da Alvorada. Segunda página, quarto parágrafo – O Condômino está correto ao afirmar que “não foi objeto da assembleia a aprovação de mapa”. Naquela Assembleia foi aprovada a renumeração das Quintas. A planta utilizada teve a finalidade específica e única de identificar a localização e os novos números das Quintas. O parágrafo 3º do Inciso II da Cláusula Primeira da Convenção é bem claro ao dizer que a identificação das Quintas será feita pela planta aprovada pela Assembleia-Geral de 15.04.1989. Terceira página, primeiro parágrafo – Entendemos que ficou demonstrado que não existem os vícios apontados e, conseqüentemente, a alteração na Convenção é válida. O Sr. Presidente passou, então, ao **Item 3 da pauta – Encerramento da AGE**, agradecendo a participação de todos e dando por encerrada a Assembleia, da qual foi lavrada esta ata, que vai assinada pelo Presidente e pelo Secretário.


José Eugênio Pinto Campos
Presidente


Marcos Villaza Freitas
Secretário

