



## Condomínio Quintas da Alvorada

20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0004119082 em 26/04/2018.

### Ata Assembleia Geral Ordinária

Aos vinte e um dias do mês de abril de dois mil e dezoito, sábado, na tenda montada no estacionamento da praça da entrada do Condomínio Quintas da Alvorada, reúnem-se os condôminos em Assembleia-Geral Ordinária, convocados que foram, por edital, pela senhora síndica Suely Aparecida Guiotti Testa, de acordo com a Convenção do Condomínio de quinze de março de dois mil e três, em primeira convocação as nove horas, com a presença de condôminos que representem um terço das unidades autônomas, ou as nove horas e trinta minutos, em segunda convocação, com qualquer número de participantes. Aberta a reunião, a senhora síndica propôs o nome do condômino Luiz Tito Bonvini para presidir a assembleia, o que foi acatado, sendo convidado o condômino José Eugênio Pinto Campos a secretaria-la. O presidente procedeu então a leitura do edital de convocação datado de onze de abril de dois mil e dezoito, a seguir, o **Item um - Relato do Síndico sobre a administração** - como primeiro item a Sr<sup>a</sup> Síndica informou sobre o grande empenho na regularização do Condomínio e destacou que com a nova legislação que está hoje em vigência, conseguiu diálogo com os órgãos governamentais, bem como a promessa do IBRAM de começar a realizar a análise de nosso projeto já para o próximo mês. Destacou as obras executadas e os serviços de fornecimento de água e que durante a seca do ano passado não faltou água a nenhuma Quinta e que tem um sistema de controle diário o qual alerta quando os poços estão chegando ao limite de capacidade, visando a não ultrapassar o volume de água autorizado pela ADASA. Ressaltou ainda que a nova cobrança do serviço de entrega de água favoreceu aos condôminos que gastam dentro dos limites pré-estabelecidos, pois estão tendo desconto nos serviços de distribuição de água e que o condômino só paga o que lhe é entregue e não mais subsidiando aos que gastam muito. Falou ainda que vários condôminos haviam reclamado das condições da pavimentação da Avenida São Marcos e que por não pertencer ao condomínio, não poderíamos atuar. Explicou que no passado havia um acordo em que o Sr. Ivan permitia o uso por parte do condomínio e que nós manteríamos o asfalto, a iluminação e que após o falecimento do Sr. Ivan a Senhora Dalide como herdeira fez o georreferenciamento e que o diálogo com esta senhora é muito difícil ou inexistente, tendo por este motivo a administração do condomínio se retraído em suas ações na referida avenida, pois entendeu não ser justo utilizar o dinheiro dos nossos condôminos para fazer manutenção em patrimônio alheio. Foi então levado o assunto à Associação de moradores e se verificou quais eram os usuários e após uma difícil negociação com o filho da senhora Dalide e seu advogado foi feito o rateio, em que participaram Mansões Itaipu, Condomínio Quintas da Alvorada, Condomínio Quintas da Alvorada – Gleba 2, Condomínio Quintas da Alvorada – Gleba 3, a senhora Dalide, proprietária da avenida, o proprietário da venda e a proprietária do lote da venda, tendo assim sido executado a manutenção do asfalto. A senhora síndica esclareceu que esta foi uma situação emergencial, que a avenida pertence à senhora Dalide, que sempre foi deles, que o limite do condomínio é no passeio do lado do condomínio. Falou sobre o fechamento do Arboreto e que já temos frutos desta ação, que meliantes já tentaram sair pelo mesmo e se depararam com a cerca, e que não temos tido caso de furtos o que ocorreu em outros condomínios. Falou sobre o plantio de árvores nativas do cerrado pelo condomínio e estamos tendo de escolher novos locais, pois não podemos plantar nada agora no arboreto pelo motivo de estar sub judice. Reclamou que foi plantada uma muda de baru no parquinho e a mesma foi furtada tendo então o condômino José Carlos Sigmaringa Seixas, Quinta 101, reclamado que já tinham furtado uma muda de árvore por ele plantada em área pública. Falou ainda sobre a bacia de contenção e explicou que foi em uma época muito difícil de execução, porém era



## Condomínio Quintas da Alvorada

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0004119082 em 26/04/2018.

necessária para podermos desviar a água pluvial da Quinta 57, pois a mesma vinha sofrendo já há algum tempo com as constantes inundações, o que resolveu o problema, e que apesar de não ser uma obra bonita esta bacia tem de permanecer, enquanto a Terracap não fizer as obras de águas pluviais da estrada. Informou ainda que todas as atas de reunião do Conselho e de assembleias estão atualizadas no site do condomínio. Noticiou ainda que no Condomínio Estância Quintas da Alvorada os moradores estão proibidos de sair na DF-001 pelo DER-DF e como solução sairiam na direção do ponto de ônibus de nossa de estrada de acesso e que seria construído um balão no local e eles fariam a duplicação até a DF-001. Foi informado ainda que foram feitas gestões junto ao DER-DF e o projeto foi modificado e agora o Condomínio Estância Quintas da Alvorada vai fazer uma estrada marginal ao longo da DF-001 e sairá pelo Altiplano Leste. A associação possui uma reunião agendada com o DER-DF e vai aproveitar para solicitar a melhoria no balão. Falou ainda que o Sr. Edson Coelho que se diz comprador do arboreto, abriu um processo criminal contra as senhoras síndica e subsíndica, pelo motivo de não dar acesso a ele ao arboreto, e que quando o mesmo queria entrar os rondas andavam todo o tempo aonde ele ia. . E que o juiz mandou arquivar o referido processo devido ao acordo já firmado e não via crime nas atitudes da administração. Que o Sr. Edson entrou também com um processo de reintegração de posse e o Dr. Mário, advogado do condomínio, entrou com o recurso de que ele não poderia ter a reintegração de uma terra que nunca fora dele. Que foi feito um acordo na justiça em que ele tem obrigação de se identificar na portaria e tem que se dirigir ao local por ele informado e que ele tem acesso livre ao arboreto. Que o senhor Edson Coelho solicitou ainda a demolição dos muros e grades e foi explicado a juíza do caso que se tratava de segurança. Este mês houve grandes dificuldades no pagamento de alguns boletos e que este não era um problema nosso ou da contabilidade e sim de mudanças no sistema bancário. Por fim, falou que a limpeza do condomínio vem ocorrendo sistematicamente e solicitou aos moradores que deem o retorno da mesma. **Item dois - Relatório do Presidente do Conselho sobre atuação em 2017/2018** – O presidente do conselho – José Eugênio Pinto Campos falou que na AGO do ano de 2017 já saímos com um conselheiro a menos, pois na AGO não conseguimos candidatos suficiente para completar as vagas e durante o ano fomos perdendo conselheiros, ficando o conselho restrito a oito conselheiros, que houve uma grande sobrecarga aos conselheiros remanescentes e este fato dificultou em muito o trabalho, principalmente nas análises de balancetes e que uma grande perda foi do conselheiro Newton Prata, pois este ajudava em muito nestas análises e que os novos conselheiros também se desdobraram em suas tarefas. Agradeceu ainda o trabalho de todos os conselheiros e solicitou ainda aos que estão saindo que retornem. As discussões são acaloradas, porém não saímos com uma decisão sem consenso, solicitou que os condôminos venham ajudar nesta missão. Falou ainda que os serviços efetuados na distribuição de água foram muito exaustivos e que o controle dos poços é fundamental, uma vez que nossos poços ainda não se recuperaram, pois foram feitos testes de vazão nos mesmos e que a recuperação deve demorar mais de um ano, devido aos nossos poços serem perfurados em rocha. A senhora Cláudia Lyra, Quinta 153, ressaltou que todos os serviços foram executados sem taxa extra. **item três - Apreciação das contas da Administração** -O senhor presidente da assembleia leu o parecer do conselho consultivo e fiscal sobre as contas da administração no período de primeiro fevereiro de 2017 a trinta e um de dezembro de 2017 e colocou em votação, sendo aprovado por unanimidade. **item quatro - Apreciação da Proposta Orçamentária e definição da taxa de condomínio para o período de maio de 2018 a abril de 2019** - foi passada a palavra ao condômino José Eugênio Pinto Campos para expor a proposta orçamentária. Começou explicando que o condomínio possui como receitas rendimento de aplicações financeiras,



## Condomínio Quintas da Alvorada

reembolso da NET que é ressarcido em R\$ 100,00 reais por mês pela associação de moradores e o aluguel da área ao lado do ponto de ônibus para a OI. Nas despesas, destacou que na rubrica salário de pessoal foi retirado o salário dos funcionários que atuam no sistema de distribuição de água e que existia rubrica própria para esta atividade. Mostrou em planilhas detalhadas todos os valores de previsão de custeio e que os mesmos foram baseados em gastos do ano anterior. Valores como IPVA, IPTU e outros conhecidos, já estão com valores atualizados e os demais são projeções. Quanto ao pró-labore, falou que foi aplicado o índice de correção pelo índice do INPC do período, gerando o valor de R\$ 5.688,00. A senhora Monica Campos Amorim Coelho, Quinta 170, questionou o valor de pró-labore, alegando que na ata da última AGO constava o valor de R\$ 5.810,00, no que foi explicado que o valor do pró-labore fora passado pela atual síndica. Foi colocado ainda no orçamento para recuperação de calçadas da Avenida São Bartolomeu, o valor de R\$ 30.000,00 e que as despesas bancárias foram negociadas com o banco, fruto do trabalho da conselheira Vania que verificou que estávamos pagando em demasia essas tarifas. Em seu resumo foi explicitado que as despesas totais menos as receitas do condomínio, totalizaram um montante de R\$ 1.308.508,27 e que este valor rateado pelas 183 quintas resulta o valor de R\$ 595,87 por mês, com um valor de fundo de reserva de R\$ 29,79, resultando em uma taxa de R\$ 625,66 e com o incentivo a pontualidade totalizando R\$ 725,66 que foi arredondado para R\$ 726,00 o valor da taxa ordinária. Chamou ainda atenção, informando que para aqueles que não consomem água o valor ficará em torno de R\$ 523,00 e que nesta taxa não estava incluída a parcela referente ao valor do ônibus. As senhoras síndica e subsíndica solicitaram a palavra e propuseram que parte do CDB aplicado fosse utilizado para o fim de amenizar o valor da taxa de condomínio, e sugeriram a utilização da quantia de R\$ 100.000,00, o que resulta uma taxa R\$ 552,95, com um valor de fundo de reserva de R\$ 27,65, resultando em uma taxa de R\$ 580,60 e com o incentivo a pontualidade totalizando R\$ 680,60 que foi arredondado para R\$ 680,00 para a taxa de condomínio. A condômina Monica Campos Amorim Coelho, Quinta 170 pediu a palavra e disse que havia solicitado um estudo ao condômino Zulmar da Silva Peixoto, Quinta 08, economista do Banco Central e que o mesmo chegou a conclusão de que a 15 meses o condomínio vinha com um saldo estável de R\$ 900.000,00 e que chegou a conclusão que a taxa de condomínio poderia ter uma redução de R\$ 100,00 pelo período de até 2 anos sem utilização de fundo de reserva, pois a mesma acha que a nossa taxa de condomínio é muito alta. Foi explicado pelo condômino José Eugênio, que a utilização do fundo de reserva é para despesas não previsíveis e que citou como exemplo que para pagamento de pessoal é impossível a utilização de fundo de reserva, que o mesmo poderia ser utilizado para pagamento de demissão de pessoal, pois no orçamento não se pode prever este tipo de recurso e que o valor tem que ser retirado deste fundo ou por taxa extra mesmo que tenha dinheiro em caixa e que a nossa convenção não prevê teto para este tipo de arrecadação. Foi solicitado pela senhora síndica que exibisse planilha em demonstrasse de onde viria os valores. A senhora Monica falou que a planilha era muito simples e que os dados eram derivados dos balancetes existentes. O senhor Carlos, Quinta 19, chamou a atenção ao perigo que era de perder a estabilidade que o condomínio vem tendo com suas finanças e que para retirar valores precisaria se saber de onde tirar, para evitar no futuro o uso de taxas extras para cobrir despesas. Pediu a palavra a senhora Vania Francato, quinta 34, que falou que a primeira proposta era de R\$ 726,00 e que tínhamos a proposta da senhora síndica em retirar os R\$ 100.000,00 que resultaria na taxa de R\$ 680,00 e a taxa da senhora Monica de R\$ 600,00. Falou ainda que os valores de R\$ 726,00 e R\$ 680,00 estavam explicados, que os gastos da taxa ordinária eram estes. Que seria fundamental que explicasse de onde seria a retirada de valores



## Condomínio Quintas da Alvorada

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0004119082 em 26/04/2018.

pois seria impossível a votação em uma taxa em que não se pudesse explicar e a senhora Monica insistiu que os valores já existiam em conta corrente e foi rebatido pela senhora Vânia, que o saldo em conta é em torno de R\$ 28.000,00, que fosse explicado de onde seriam retirados os valores para que a taxa chegasse a R\$ 600,00. O senhor Ben-Hur Alexandre Venturini, quinta 51, pediu a palavra e disse que apesar da planilha estar bem-feita o mesmo não tinha participado de sua elaboração e que a planilha deveria ter sido encaminhada a todos para que pudessem analisar, e que a senhora Monica também deveria ter encaminhada ao conselho para a análise a planilha dela, e foi explicado que este procedimento nunca foi feito, pediu então a palavra a senhora Nadia Lemos Nogueira, quinta 146 que disse que a composição era uma projeção e que a mesma era de aumento de despesa, falando a senhora Monica que a expectativa de inflação do período era 3,54%, que foi rebatido pela senhora Nadia, que as despesas não eram em cima de expectativa de inflação, pois as despesas diferentes eram corrigidas por diferentes índices e questionou se no trabalho foi feita previsão orçamentária para variações de despesas, pois nós temos o comportamento das despesas básicas e é sabido como as mesmas devem se comportar e uma que impactava muito era o salário e este já está corrigido, que não basta somente ter tido um saldo em conta se não considerar todas as variáveis, que nem sempre são em cima da inflação e este é um ponto fundamental na elaboração de uma proposta. Que o uso que a administração esta propondo para o CDB é mais do que justo pois trata-se de taxas ordinárias recebidas e chamou a atenção sobre o pró-labore da síndica, que alguma coisa estava errada e que teve alguma alteração para baixo ao que foi aprovado em AGO e questionou se a proposta era em cima do valor hoje recebido o que foi informado que sim. A senhora Nadia frisou que o que ela estava defendendo era sim o uso do CDB e que o condomínio tem um elevado fundo de reserva. Foi explicado que a conselheira Vania tem estudado o fundo de reserva com afinco, que está trazendo uma nova visão que a administração não tinha sobre o fundo de reserva, que na nova convenção já está previsto um teto para o mesmo. A senhora Claudia Lyra Nascimento, quinta 135, voltou a insistir que como a proposta da administração estava exposta na tela que a senhora Monica também apresentasse a sua para ficar claro como ela chegou ao valor de R\$ 600,00. O senhor Wildjan da Fonseca Magno, quinta 25, solicitou a palavra e disse que nós recebemos um edital de convocação para deliberarmos pela pauta da assembleia que foi elaborada por prepostos dos condôminos que era o conselho consultivo e fiscal e que qualquer nova proposta, e ai falando da proposta da senhora Monica, deveria merecer por parte do conselho a sua análise, e que por mais valida que seja, não está em discussão, pois ela sequer foi apreciada pelo conselho e que devemos trabalhar dentro de uma realidade que compete hoje ao conselho e que traduz a vontade dos condôminos à suas propostas, que de forma alguma estava refutando a proposta da senhora Monica, apenas que a mesma deveria ter sido apresentada ao conselho e analisada. O senhor Ronaldo Costa, quinta 106, solicitou a palavra e disse que deveriam ficar somente as duas propostas analisadas pelo conselho e que os balancetes mensais estavam a disposição de todos e que também era muito fácil as pessoas que não conhecem o trabalho simplesmente desmerecer todo o trabalho do conselho, pois que os mesmo deveriam se candidatar e participar do CCF. A senhora Monica então pediu novamente a palavra e explicou que a análise de redução da proposta não teria sido feita por ela, pois a mesma não era especialista e sim pelo economista do Banco Central, Zulmar, conforme dissera antes e que o mesmo baseou a análise dele no saldo constante que está tendo o condomínio nos últimos 15 meses e que fez as projeções de gastos em cima da inflação e que estava retirando a proposta dela em função do que a senhora Nadia havia falado e que em momento algum pensou em desmerecer o trabalho do conselho. Que a



## Condomínio Quintas da Alvorada

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0004119082 em 26/04/2018.

intenção dela era a de reduzir custos e que com a proposta da senhora síndica em utilizar o CDB para redução da taxa, ela estava receosa, pois ela pensava que poderia ter a necessidade de utilizar estes valores em um futuro próximo. Que a mesma era favorável a utilizar o saldo com a condição de diminuir a taxa ordinária. O condômino José Eugênio falou que o valor de 248 mil reais iniciou-se na gestão da senhora Monica em que a Quinta 166 pagou de uma só vez mais de dez anos de taxas ordinárias e de outras Quintas devedoras e que na atualidade o índice de inadimplência era baixíssimo não chegando a R\$ 30.000,00, apenas com "dois grandes" devedores. Tendo sido esgotado o assunto o senhor presidente colocou em votação a proposta do conselho e a proposta feita pela síndica com a utilização de R\$ 100.000,00 do CDB, tendo sido aprovada a proposta com a utilização do valor do CDB, ficando assim discriminada: Valor do rateio mensal de R\$ 552,95, valor do fundo de reserva R\$ 27,05 totalizando R\$ 580,00 e adicionando a verba de incentivo a pontualidade no valor de R\$ 100,00 ficando a taxa ordinária no valor de R\$ 680,00. **item cinco - Fixação do pró-labore do síndico** - o presidente colocou em votação o valor de R\$ 5.688,22 como pró-labore do síndico o que foi aprovado por unanimidade; **item seis - Eleição do Síndico e do Subsíndico para o mandato de 01/05/2018 a 30/04/2019** - apresentaram-se como candidatas a senhora Monica Campos Amorim Coelho, quinta 170 e Sandra Maria Gomes dos Santos, quinta 51 respectivamente como síndica e subsíndica, bem como as senhoras Suely Aparecida Guiotti Testa, quinta 110 e Lélia de Amorim Campos, quinta 94, respectivamente como síndica e sub síndica. Foi dada a palavra às senhoras Monica e Sandra as quais disseram que o plano de trabalho era sempre de melhoria do condomínio, que tinha sido enviado um comunicado a todos lembrando que foi dela a implementação do parquinho, a instalação dos hidrômetros em muretas, reforma na guarita, construção do canil de passagem e que a proposta que ela tinha era de restauração asfáltica, regularização, que ficou sabendo de deputados que existe uma liberação de verba para duplicação da via de acesso do condomínio, e que já estava em contato com os deputados para a liberação desta verba, construção de uma nova portaria na área aonde é a nossa administração, pois a área da guarita está em área pública o que torna impossível a sua ampliação e que a ideia é ter uma parceria com o poder público para a execução destas obras e que hoje sabe que nós não conseguiremos a regularização como condomínio fechado e sim loteamento fechado e a coleta seletiva de lixo. Passando a palavra às Senhoras Suely e Lélia elas apresentaram as seguintes propostas: regularização como ponto fundamental, na área de infraestrutura, seria a recuperação da pavimentação do condomínio, marcação de vagas ao longo das avenidas do condomínio, recuperação das calçadas e a execução de nova portaria no local em que ela se encontra, pois não podemos disponibilizar a área da administração uma vez que precisamos desta área para comprovação que temos os 10% de área livre para o processo de regularização, que estão em negociação com os órgãos do DF para a aquisição da mesma e uma das metas é também a melhoria da urbanização. O senhor Claudionor, Quinta 33, questionou porque condomínios invasores conseguem ser regularizados e nós não conseguimos o que foi explicado que nós já tínhamos ganho na justiça a regularização e que com a troca do advogado a ação foi impugnada pelos próprios condôminos o que fez nosso processo retroagir a estaca zero. Passada a votação, as senhoras Monica Campos Amorim Coelho e Sandra Maria Gomes dos Santos tiveram 35 votos e as senhoras Suely Aparecida Guiotti Testa e Lélia de Amorim Campos, tiveram 76 votos, tendo então sido aclamadas como síndica e subsíndica respectivamente as senhoras **Suely Aparecida Guiotti Testa e Lélia de Amorim Campos** para o período de primeiro de maio de 2018 a trinta de abril de 2019. **item sete - Renovação do Conselho Consultivo-Fiscal** - o senhor presidente perguntou se havia candidatos para comporem o conselho consultivo e fiscal e se

