

Assembleia Geral Ordinária de 24.04.2010

Às 9h10min do dia 24 do mês de abril de 2010, em segunda convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária (AGO) os condôminos do Condomínio Quintas da Alvorada (CQA) – (Gleba I) para cumprimento do Edital de Convocação expedido pelo Síndico Célio Santos Pereira Teixeira. Instalada a Assembleia pelo Sr. Síndico, este consultou os presentes se havia algum candidato à presidente da Assembleia. Apresentou-se o Condômino José Paulo Brandão Juhasz, (Quinta 120), tendo sido aprovado pela Assembleia. Assumindo a presidência, o Sr. José Paulo pediu aos presentes voluntários para secretariar a Assembleia. Apresentou-se a Sra. Nadia Lemos Nogueira (Quinta 146), que foi aclamada pela Assembleia. O presidente da AGO leu o edital de convocação e iniciou os trabalhos. **Item 1 da pauta – Relato do Síndico sobre a administração** – O Sr. Síndico fez um breve relato sobre sua atuação no período 2009 a 2010, informando sobre o processo de regularização, sobre o novo registro de imagens que fotografam o rosto e identidade do visitante, sobre o projeto do arboreto, no qual já foram feitas algumas centenas de metros de trilha ecológica, faltando a complementação junto ao muro, com 153m lineares, etc. Sobre o arboreto já fizemos algumas centenas de metros de trilha e nos falta agora a complementação junto ao muro, com 150m de trilha linear e a trilha rústica. O Sr. Marcos complementou informando que as obras do arboreto são resultado de um projeto e a Sra. Valéria esclareceu que ele se deve a um processo de recuperação ambiental da área, necessário para o processo de regularização. O advogado do condomínio, Dr. Mário Gilberto, explicou aos condôminos que, quando foi feito o projeto de regularização dos condomínios, a poligonal englobava os três condomínios Quintas da Alvorada. Quando o cartório responsável pela liberação das escrituras constatou que a área registrada era menor do que a área efetivamente ocupada pelos três condomínios, o advogado sugeriu o encaminhamento em separado do Quintas da Alvorada I, uma vez que não havia discrepância em relação a ele. O decreto referente à Gleba I já foi assinado pelo governador e agora aguardamos o provimento da corregedoria do Tribunal de Justiça do DF informando sobre as exigências para o registro dos lotes. O condômino Jorge Fayad (Quinta 43) perguntou se há uma previsão concreta para a finalização do processo de loteamento. O advogado informou que o governo terá que publicar o edital, dar um prazo de 15 dias para qualquer questionamento e que após esse prazo levará, em média, mais 120 dias para o cartório emitir o registro do loteamento com as matrículas individualizadas de cada lote. Lembrou que o processo é submetido, inclusive ao Ministério Público e à Vara de Registro Público. O presidente perguntou se nessa primeira fase seria a regularização somente dos lotes. O Dr. Mário confirmou que, segundo o Decreto 29562/2008, após o registro do lote os condôminos deverão encaminhar seus projetos de construção à Administração do Jardim Botânico para conseguir o habite-se e, assim, conseguir o processo de registro individualizado de suas quintas. **Item 2 da pauta – Relato do Presidente do Conselho** – O Sr. Antonio Cesar ressaltou que, apesar das dificuldades, a atuação do conselho foi bastante produtiva, inclusive com reuniões à noite e conclamou os presentes a participarem mais ativamente do conselho, se candidatando para as vagas que estão em aberto ou indo às reuniões do conselho. O condômino, Paulo Gobbato (Quinta 102) elogiou a iniciativa de recolhimento do lixo tóxico, mas pediu uma campanha para o destino desse lixo. O condômino Edson (Quinta 05) perguntou se é possível a participação ativa dos condôminos ou se é permitida a participação apenas como ouvinte. O presidente

esclareceu que a reunião é aberta a todos os condôminos, inclusive com convite para isso, podendo expor suas dúvidas e propor questões a serem votadas. O Sr. Edson pediu que as atas do conselho sejam colocadas no site e o Sr. Fayad avisou que o mesmo estava fora do ar na noite de ontem. O Sr. Antonio Cesar informou que o site está com falhas e confirmou que esses problemas precisam ser resolvidos. **Item 3 da pauta – Apreciação das Contas da Administração** – O presidente solicitou que a secretária do conselho fizesse a leitura do parecer do conselho sobre a prestação de contas da administração no período compreendido entre 01/03/2009 e 31/01/2010, a qual foi aprovada por unanimidade. **Item 4 da pauta – Apreciação da Proposta Orçamentária e definição da Taxa de Condomínio para o período de maio de 2010 a abril de 2011** – O Sr. Síndico passou a palavra à secretária do conselho, que explanou como foi elaborado o orçamento, o qual foi posto em votação e aprovado por maioria, passando a taxa de condomínio para **R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais)** com vencimento no dia 15 (quinze) do mês subsequente e desconto de estímulo a pontualidade no valor de **R\$ 50,00 (cinquenta reais)** para pagamento efetuado até o dia 10 (dez). Conforme já decidido na Assembleia Geral Ordinária de 25 de abril de 2009, serão destinados 5% do valor da taxa ordinária sem desconto para o Fundo de Reserva. **Item 5 – Fixação do pró-labore do Síndico e Secretário** – A secretária Nadia apresentou a proposta do conselho de manutenção da decisão da AGO de 2009 de reajuste do pró-labore atual pelo IPCA do período. O conselho sugere, também, que o pró-labore do Secretário seja limitado a 50% do pró-labore do Síndico. O condômino Edson (Quinta 05) apresentou proposta de pró-labore de **R\$ 500,00 (quinhentos reais)**, sem pró-labore para secretário. A Sra. Nadia (Quinta 146) lembrou que, apesar do pró-labore atual, não são muitos os condôminos que se apresentam para o cargo de síndico. O Sr. síndico explicou as atribuições do secretário e alguns condôminos perguntaram o valor atual do pró-labore do síndico, ao que o Sr. Célio informou ser **R\$ 3.720,00 (três mil, setecentos e vinte reais)**. O Sr. Fayad (Quinta 43) sugeriu a manutenção dos valores atuais até a convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária para alteração da Convenção do Condomínio. A Sra. Simone (Quinta 76) sugeriu que a função de secretário fosse exercida pelo subsíndico e que fosse mantido o pró-labore atual, sem reajuste. O condômino Ernesto (Quinta 125) propôs que, mantendo-se a figura do secretário, devido às suas responsabilidades, seja, obrigatoriamente, um condômino. Após algumas discussões sobre o assunto e, de acordo com o que foi acordado pelos condôminos, o Sr. presidente colocou em votação as seguintes propostas: **1ª proposta** – manutenção da decisão da AGO de 2009, com delimitação do pró-labore do secretário a 50% do pró-labore do síndico; **2ª proposta** – que seja deduzido do pró-labore do síndico o pagamento do secretário, sem reajuste da mesma. **3ª proposta** – manutenção dos valores atuais. A Sra. Inês (Quinta 156) perguntou se o orçamento previu o reajuste dos pró-labores e a secretária do conselho informou que sim. O condômino Alexandre (Quinta 56) alegou não ser conveniente, devido às responsabilidades da função, que o secretário seja pago pelo síndico, devendo ser mantido o pró-labore para o secretário, independentemente do pró-labore do síndico. O Sr. Fayad lembrou, ainda, que a contratação de um secretário como funcionário pago pelo síndico pode gerar problemas trabalhistas, o que foi reforçado pelo advogado do condomínio, Dr. Taquary (Quintas 143 e 145). O condômino, Feruccio (Quinta 82) considerou que os condôminos contrários à proposta apresentada pela administração deveriam se engajar mais nas discussões anteriores à assembleia. O Sr. Presidente colocou as três propostas em votação, sendo aprovada a proposta nº 1, por 45 votos. A proposta nº 2 recebeu 10 votos e a proposta nº 3 recebeu 8 votos. **Item 6 da pauta – Eleição do síndico e subsíndico para o mandato de 01/05/2010 a 30/04/2011** – Apresentaram-se como candidatos o

Sr. Célio Santos Pereira Teixeira, com a Sra. Lélia de Amorim Campos como subsíndica, e o Sr. Antonio Cesar Gomes Pereira, com o Sr. Durang Kidiz Alencar Silva como subsíndico. Foram dados cinco minutos para que os candidatos apresentassem suas propostas. O primeiro candidato, Sr. Célio, apresentou sua proposta, informando que daria continuidade às ações que ele iniciou. A condômina Valéria (Quinta 132) perguntou se a mudança do síndico não poderia afetar o andamento dos processos de regularização. O síndico informou que a regularização está em fase final e que o registro individualizado requer uma atuação constante da administração junto aos órgãos públicos. O Sr. Fayad perguntou se há uma programação anual pré-estabelecida, ao que o Sr. Célio informou que as ações seguem o previsto no orçamento, com anuência do conselho. O Sr. Ernesto (Quinta 125) voltou à questão levantada pela condômina Valéria e perguntou se a alteração do síndico pode, de fato, atrapalhar o processo de regularização. Segundo o Sr. Célio seria na questão de contatos que deveriam ser refeitos pelo novo síndico. A condômina Valéria reforçou que será necessária a mudança do nome do síndico em todos os órgãos que liberam licenças para regularização. O Sr. Presidente passou a palavra para o candidato Sr. Antonio Cesar, que se propõe a administrar o condomínio com mais inteligência, com planejamento. Ressaltou que os valores depositados até 2009 foram gastos sem critério, como o arboreto e que algumas compras, como o trator novo, eram desnecessárias. A condômina Valéria afirmou que participou de várias reuniões do conselho, viu os temas serem discutidos e que houve um projeto para o arboreto. O Sr. Manuel (Quinta 115) perguntou ao Sr. Cesar se, uma vez eleito, abriria mão do pró-labore de síndico. O Sr. Antonio Cesar respondeu que não, mas que futuramente isso poderia ser pensado. O Sr. Luiz Tito perguntou qual a plataforma do candidato, o que é administrar com inteligência? O candidato respondeu que deve ser gasto menos dinheiro e que o dinheiro do fundo de reserva será separado no dia 15 de cada mês. A condômina Suely perguntou se o candidato aprovou as contas da atual administração, ao que o candidato respondeu que sim. O condômino João José (Quinta 86) ressaltou que falta utilizar mecanismos modernos para melhorar a comunicação sobre o que foi feito e o que será executado na nova gestão para aqueles que não são membros do conselho. A Secretária do Conselho concordou com o condômino, disse que a administração deve utilizar mais mensagens eletrônicas e o próprio site e que gostaria de utilizar um datashow na AGO, mas o Sr. Célio afirmou não ter conseguido resolver o problema da iluminação do local, o que inviabiliza a leitura da tela. O presidente colocou o Item 6 em votação, sendo eleito por maioria o candidato **Célio** por 52 votos contra 20 votos do candidato **Cesar**. **Item 7- Renovação do Conselho Consultivo-Fiscal** – De acordo com a votação recebida, foram eleitos: para membros efetivos, com mandato até 2013, os conselheiros Antonio Cesar (Quinta 117) e Suely Testa (Quinta 110); para membros suplentes, com mandato até 2013, os conselheiros Rosemberg de Araújo (Quinta 96) e Aécio Martins (Quinta 134) e para membro suplente, com mandato até 2012, o conselheiro Francisco de Assis (Quinta 168). **Item Assuntos Gerais** – o Sr. Ernesto (Quinta 125) considera as calçadas muito irregulares para passagem de carrinhos de bebê e pessoas. Ele pede que o condomínio se posicione a respeito, evitando que os condôminos transformem a calçada numa extensão do jardim da casa. A Sra. Simone reclamou que grandes árvores podem causar problemas às residências e acidentes, principalmente em agosto, e que piscinas abandonadas em casas fechadas trazem risco de doenças para os moradores. O Sr. Fayad considera fundamental a presença de condôminos para participarem mais da gestão do condomínio e voltou a sugerir a convocação de uma AGE para discutir e mudar a convenção do condomínio. O Sr. Edson (Quinta 05) concorda com a opinião do Sr. Fayad e reclamou do número de procurações apresentadas. Quanto às calçadas

lembrou que nossas calçadas não estão de acordo com a lei de acessibilidade, inclusive quanto à colocação dos postes. O Sr. Marcos (Quinta 92) considerou que os postes pertencem à CEB, não ao condomínio. O presidente da assembleia, Sr. José Paulo, reclamou que faz divisa com dois terrenos vazios e que já apareceram ratos e duas cobras jararacas em seu terreno. Falando com os proprietários dos lotes, recebeu a concordância da proprietária do lote 122 para que o condomínio proceda à limpeza do mesmo e que ela arcará com a despesa. Ele perguntou se isso é previsto na convenção. E o Sr. Célio informou que, embora não esteja previsto na convenção, foi decidido em assembleia anterior que a roçagem pode ser feita. O síndico pede que a assembleia vote a roçagem por duas vezes ao ano, ao invés de uma, como vem sendo feito até agora. O condômino Fayad também se queixou de um vizinho, cuja casa está abandonada. O Sr. Célio informou que entrou em contato com o condômino e que ele respondeu que a casa e o terreno já estão sendo limpos regularmente. O síndico lembrou que não tem autonomia para fazer limpeza em terrenos com residência. Caso o problema persista, o condômino foi orientado a procurar a vigilância sanitária. O Sr. Edson recordou que os detritos dos cortes têm que ser deixados nos lotes roçados. O condômino lembrou que a empresa Controles, que faz dedetização não está fazendo o trabalho adequadamente. Se estão aparecendo ratos e cobras é, com certeza, decorrente da presença de alimentos. O Sr. presidente ressaltou que a empresa Controles fez a limpeza requisitada nos lotes vizinhos, mas que as cobras decorrem do mato alto. O Sr. presidente colocou em votação o pedido de alguns condôminos para que a roçagem em terrenos vazios seja feita mais de uma vez ao ano, ao que foi aprovada, por maioria, pela assembleia. O Sr. Célio trouxe para discussão em assembleia os pedidos de uma Senhora, moradora de uma chácara próxima ao condomínio Solar da Serra, e de uma segunda Senhora moradora de uma casa dentro do terreno pertencente ao Sr. Ivan para pagarem a taxa de condomínio em troca de cartão de acesso e caixa de correios, uma vez que, por não serem condôminas do Quintas da Alvorada só têm assegurado seu direito de passagem. A Sra. Simone acha que, se abirmos exceção para uma pessoa, traremos problemas futuros para o condomínio, devido à possibilidade de aumento desses casos. O Sr. Taquary (Quintas 143 e 145) pede que esse assunto seja incluído na próxima AGE. O Sr. Marcos (Quinta 92), voltando ao tema da convocação de uma AGE para mudança na Convenção e limitação do número de procurações, lembrou que, embora válido, deverá ser discutido mais longamente. O Sr. Taquary informou que, legalmente, as procurações são a expressão do livre-arbítrio dos condôminos. O Sr. Fayad propõe, não a eliminação das procurações, mas uma limitação razoável de seu número para que as pessoas possam participar de forma mais comprometida das reuniões do condomínio. Ficou acordado que a próxima AGE discutirá os dois temas, procurações e aceitação dos pedidos feitos para que o condomínio aceitasse o pagamento de taxa em troca de alguns direitos para os moradores de área contígua ao condomínio. A condômina, Paula (Quinta 105) também questionou se a autorização para as três pessoas não gerará problemas para o condomínio. A condômina Carolina (Quinta 174) pediu para discutirmos uma forma de melhorar a limpeza da areia dos parquinhos, evitando problemas com fezes ou urina de gatos. O Sr. Célio informou que a higienização é feita periodicamente, retirando-se e lavando-se toda a areia em uma solução com cloro. Sobre o asfalto do condomínio, o Sr. Célio comentou que o mesmo, feito há 15 anos, precisa ser recuperado e pede que esse assunto seja incluído na pauta da AGE que será convocada. A condômina Simone pede que sejam discutidos, antecipadamente, as propostas que serão votadas na próxima AGE, ao que a secretária do conselho lembrou que todos esses assuntos serão discutidos em comissões do conselho. A condômina Claudia (Quinta 57) reclamou que as bolas da quadra continuam caindo em sua casa e

pede, também, que a areia da quadra seja trocada por grama ou outra solução que minimize sujeira e alergias. Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a assembleia, da qual é lavrada esta Ata.

José Paulo Brandão Juhasz
Presidente

Nadia Lemos Nogueira
Secretária