

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO QUINTAS
DA ALVORADA EM 15 DE ABRIL DE 2023

04699028

Aos quinze dias do mês de abril de 2023, em segunda convocação às 09:30h, em reunião presencial, deu-se início a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Quintas da Alvorada, em conformidade com o Edital de Convocação datado de 07.04.2023. O Síndico Sr. Luiz Tito Barbosa Bonvini fez a leitura do Edital de Convocação dando início aos trabalhos com os itens da pauta pela ordem. Na sequência se candidataram e foram eleitos por unanimidade os Srs. Carlos Eduardo Roque da Silva (Quinta -19) e Fernando Nobre Koch (Contador) para presidir e secretariar a reunião respectivamente. Logo após foi proposto entre os presentes e apresentado pela mesa a inversão da pauta para que o Item 06 (Eleição do Síndico e Subsíndico para o período de 01/05/2023 a 30/04/2024) fosse iniciado, ficando em aberto por mais tempo, para que todos aqueles que desejassem votar pudessem exercer seu direito. Neste momento foi ainda proposto entre os presentes que se definisse a aprovação da pauta em conformidade com a ordem estipulada na Convenção (iniciando-se no Item 03). Após alguns instantes e aberta a votação foi aprovado por maioria entre os presentes a proposta com a pauta em conformidade com a convenção, iniciando-se no item 03, colocando-se os itens 01 e 02 para o final da pauta e concedendo-se o início imediato da votação. **No Item 06:** Eleição do Síndico e Subsíndico para o período de 01/05/2023 a 30/04/2024; fez-se então uma breve apresentação das chapas Ben-Hur Alexandre Venturini/ Doris Santos de Farias e Luiz Tito Barbosa Bonvini/Suely Aparecida Guioti Testa, dos candidatos e de suas propostas para a gestão 2023/2024 com o início das votações por chamamento de cada unidade individualmente, sendo a mesa de eleição presidida pelo Sr. Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira (Presidente da Comissão Eleitoral) e acompanhado por fiscais de ambas as chapas. Após o término dos votos declarado pela mesa de eleição, foi então sugerido pelos presentes o encerramento da votação pois dentre os próximos tópicos existe a discussão do orçamento onde a chapa vencedora deve apresentar o seu orçamento proposto. O Presidente então questionou aos presentes se todos haviam votado e após um último condômino exercer o seu voto, o presidente então questionou a todos se todos concordavam em encerrar as eleições, fato que foi aceito por ampla maioria dos presentes, sendo então declarada encerrada as eleições às 11:20 hrs. Após o encerramento a Sra. Izabela Jansem (Quinta 103) compareceu à reunião e não conseguiu votar pois o item da eleição já havia sido encerrado. Iniciada a apuração foram computados 42 votos válidos para a chapa Luiz Tito Barbosa Bonvini/Suely Aparecida Guioti Testa, 76 votos válidos para a chapa Ben-Hur Alexandre Venturini/ Doris Santos de Farias e 01 voto nulo. Sendo então eleito o Sr. Ben-Hur Alexandre Venturini CPF: 381.040.671-68 (Síndico) e a Sra. Doris Santos de Farias CPF: 339.797.667-72 (Subsídica), ambos eleitos para o período de 01/05/2023 a 30/04/2024. Neste momento o Sr. Luiz Tito Barbosa Bonvini parabenizou o síndico eleito e desejou que o mesmo tenha uma administração muito boa. Com a palavra o Sr. Ben Hur Alexandre Venturini também elogiou a administração do Sr. Luiz Tito Barbosa Bonvini que finda e comunicou a todos sua disponibilidade e a criação de um canal de comunicação mais direto a todos os condôminos. A Sra. Doris Santos de Farias com a palavra também anunciou a todos que agora serão todos por uma única causa, o Condomínio Quintas Alvorada. O Sr. Paulo Fernando Gobbato em nome do Conselho saudou os novos membros e anunciou o dia 25/04/2023 como data prevista da posse na reunião agendada do Conselho. Solicitou ainda que a atual administração realize uma boa transição para que a nova administração eleita possa dar continuidade nos trabalhos quem vem sendo realizados. Pelo adiantar da hora foi proposto e aceito por unanimidade a continuidade dando sequência no **Item 7:** Renovação do Conselho Consultivo-Fiscal (5 vagas), **7.1.** Dois membros efetivos para mandato até 2026; **7.2.** Dois membros suplentes para mandato até 2026; **7.3.** Um membro efetivo para mandato até 2025; Iniciada a apresentação dos candidatos e após a apuração, foram eleitos os seguintes membros: com 18 votos a Sra. Albene Mirian Menezes Klemi (membro efetivo até 2026), com 17 votos o Sr. Leandro de Souza Duzzi (membro efetivo até 2026), com 16 votos o Sr. Guilherme Carrano (membro suplente até 2026), com 13 votos o Sr. Luiz Tito Barbosa Bonvini (membro suplente até 2026), com 8 votos o Sr. Sebastião Borges Taquary (membro efetivo até 2025). **No Item 3:** Apreciação das Contas da Administração de janeiro a dezembro de 2022; O Sr. Paulo Fernando Gobbato (Presidente do Conselho) fez a leitura do Parecer do Conselho e logo após passou a palavra para o conselheiro Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira que fez esclarecimentos para a assembleia sobre a ressalva na ausência de recolhimentos/transferências no Fundo de Reserva. Explicou a todos que a ressalva não é a existência de irregularidades, e sim para que as prestações de contas sejam melhoradas/aprimoradas. Informou a todos sobre o uso do Fundo de Reserva que somente deve ser utilizado em situações específicas/emergenciais, tendo o Conselho ciência do uso em mais de uma vez no ano em cerca de vinte e sete mil reais e na verdade fora utilizado

cerca de cinquenta e quatro mil reais, sendo esta a causa da ressalva, não havendo qualquer tipo de malversação na utilização dos recursos, ficando a ressalva embora aprovadas as contas. O Sr. Paulo Fernando Gobbato (Presidente do Conselho) esclareceu a todos que este assunto ainda se encontra em pauta com o Conselho. Com a palavra a Sra. Doris Santos de Farias falou a todos que o uso do Fundo de Reserva foi irregular por dois motivos, pois na Convenção diz que a utilização do Fundo de Reserva deve ter a aprovação da assembleia e o mesmo fora ainda usado sem sequer a consulta aos conselheiros. Neste momento alguns dos presentes alertaram a Sra. Doris Santos de Farias que não fora irregular e que a reunião estava sendo gravada. Ainda com a palavra a mesma explicou que pela ausência da identificação nos balancetes o uso do fundo de reserva, os balancetes acabaram sendo aprovados. Neste momento o Paulo Fernando Gobbato (presidente do Conselho) alertou a Sra. Doris Santos de Farias que este assunto ainda não foi concluído no conselho e a alertou sobre as falas de juízo de valor. Em continuidade a mesma afirmou que é questão de norma onde Fundo de Reserva para ser usado somente pode ser usado até o valor de treze mil reais, sendo usado cinquenta e quatro mil reais, sem aprovação do conselho a priori e tão pouco da assembleia que seria a norma e depois nas contas apresentadas aos conselheiros isso não consta, causando então a aprovação pelos conselheiros com base no que eles tinham, sendo esse o problema, o uso irregular, ninguém acusando que mexeu no dinheiro ou que colocou no bolso, nada disso, está se dizendo que estas contas estão completamente erradas não trazendo a realidade do que houve, não podendo serem aprovadas. Falou ainda que não sabe se pode colocar uma chance de se corrigir o que fizeram ou que se reprova. Ela prefere até que se dê a chance que se altere a proposta/análise pois o que fizeram não corresponde a realidade do fluxo do dinheiro. Afirmou ainda que também não se trata apenas do Fundo de Reserva, mas também da utilização do Fundo de Reserva do 13º salário que era para ser depositado mensalmente e não foi, portanto em todos os meses que os conselheiros avaliaram não constava o não depósito do fundo do 13º. Relatou que houve ainda um problema da utilização dos recursos no Banco do Brasil que deveria ter sido colocado na conta remunerada e não foi, foi colocado na conta ordinária. Não podendo ser considerado o relatório fidedigno, entende que foi para pagar coisas do condomínio e que o manejo financeiro que está errado e só sendo descoberto por que um conselheiro foi atras, sendo a quarta gestão com a apresentação das contas todas erradas. Com a palavra o Sr. Luiz Tito Barbosa Bonvini lamentou as colocações da Sra. Doris Santos de Farias, pois ela poderia ter se informado melhor, fazendo acusações muito sérias, o deixando em uma situação extremamente delicada, não aceitando este tipo de coisa, colocando ainda sob suspeita o conselho, sendo um julgamento pessoal desta senhora. Informou a todos que não desviou um centavo, considerou extremamente desagradável a pessoa não ter as informações corretas, colocando ainda de forma incorreta o que se quer falar, dando margem a interpretação equivocada. Que não aceita colocar sobre suspeita sua pessoa e o condomínio que foi administrado. Então passou a palavra ao Contador que tem os detalhes da análise de tudo que foi levantado. Com a palavra o Sr. Fernando Nobre Koch (Contador) anunciou a que vai explicar, garantindo o entendimento de todos e solicitou calma. Explicou que não é que tenham balancetes errados, não é que as coisas estejam erradas, enfatizou que os balancetes seguem normas contábeis e que o ocorrido fora que em três meses não ocorrem os depósitos do Fundo de Reserva ou seja, o condomínio (administração) tem uma obrigação de fazer, podendo não estar com saldo em conta para fazer agora, mas existem explicações do porquê que não ocorreu o depósito. Explicou a todos que em conjunto com o síndico verificaram e que a mesma explicação fornecida ao conselho será agora fornecida na assembleia. O Sr. Luiz Tito Barbosa Bonvini (Síndico) encaminhou e-mails ao banco solicitando as respectivas transferências para o Fundo de Reserva, dos quais três e-mails falharam (não foram efetivados pelo banco), porém com e-mail de retorno dizendo que foram executados. Com isso o Sr. Luiz Tito Barbosa Bonvini continuou com sua gestão considerando resolvida aquela transferência, então o saldo de dinheiro que ele via na conta ordinária, uma vez que o banco não havia efetuado a transferência, contia saldo de Fundo de Reserva sem sua observância. Falou que a Identificação do equívoco foi feita através de um questionamento do conselheiro Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira. Lembrou a todos que a Contabilidade não está errada, pois a contabilidade somente reflete o que aconteceu e em não acontecendo ela não reflete, estando a contabilidade ok sim e não errada. O que faltou foi a administração identificar que as solicitações ao banco não foram atendidas. Fato relativamente fácil de resolver se a administração tivesse o saldo em conta e efetuasse as transferências não realizadas. Pela ausência de saldo, a administração foi atrás da falha no orçamento que causou essa ausência de saldo, que fora a grande expectativa na volta do Condomínio Solar da Serra, no rateio dos custos da Associação São Bartolomeu, que não ocorreu até o momento. Lembrou ainda que quando a administração solicitou o uso parcial do fundo de reserva ao conselho, o valor teria sido maior se a administração tivesse percebido que o banco não havia efetuado as transferências solicitadas. Em reunião com o Conselho tudo isso foi demonstrado, inclusive com a apresentação dos e-mails. Informou ainda que o resultado de tudo isso é um atual controle administrativo mais apurado. Que ainda é importante que fique claro que o saldo que ficou de se depositar e que a assembleia pode liberar que esse saldo não seja repostado ou que seja ainda repostado futuramente. Com relação a conta de provisão do 13º, a

mesmo iniciou com cerca de cinquenta e sete mil reais onde mensalmente se deposita três mil reais para compor o saldo a usar no final do ano, sendo que o que ocorreu o foi o reembolso dos pagamentos de 13º de 2021 que somente fora feito no início de 2022, conta essa também que não houveram os depósitos nos mesmos meses do Fundo de Reserva, pois os e-mails das solicitações eram os mesmos que não foram acatados. Explicou ainda que o condomínio possui conta única tendo essas outras contas para destinar saldos com destinações distintas, mas que não houve o saque do recurso, apenas não houve a transferência entre as contas respectivas. Logo após, o mesmo se colocou a disposição para outras eventuais perguntas. Com a palavra o Sr. Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira (Conselheiro) explicou que o condomínio tem sete contas bancárias, onde o mesmo considera um problema sem saber quem criou as mesmas. Com relação a conta do 13º salário explicou que em regra ela deveria começar zerada para ao final do ano ser utilizada. Relatou também sobre a conta de Fundo de Reserva dando explicação que o que faltou foi a ciência ao conselho, não estando ele acusando em momento nenhum o síndico de usar dinheiro para fins diferentes ao de pagar despesas do condomínio, com posterior esclarecimento por parte do síndico. Lembrou da ausência de regras na convenção que permite a exemplo da conta de 13º ser gerida pelo que a gestão definir. Afirmou ainda que não houve nenhum tipo de afirmação no sentido de malversação do recurso do condomínio, somente o ponto da necessidade de melhoria da gestão. Neste momento o Sr. Paulo Fernando Gobbato (Presidente do Conselho) questionou ao Sr. Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira, se o mesmo reprovaria as contas do condomínio? Em resposta, o mesmo afirmou que não reprovaria, aprovaria apenas com a sua ressalva e lamentou que sua interpretação ficou equivocada. Neste momento a Sra. Doris Santos de Farias se pronunciou dizendo que não houve erro e foi lembrada entre os presentes, que a mesma pedira a reprovação das contas. Informou a todos que não acusou ninguém e que a irregularidade é na aplicação das rubricas, que se o recurso é para X, ser aplicado em Y. Explicou que colocou em um e-mail todos os apontamentos e que não acusou ninguém, sendo todos os recursos aplicados no condomínio para cobrir o déficit que existia. Citou que as irregularidades são pedaladas na rubrica. Neste momento entre os presentes foi lembrado o adiantar da hora. Com a palavra o Sr. Luiz Tito Barbosa Bonvini lembrou a todos que não existe nada na Convenção do Condomínio ou no Regimento Interno que deve comunicar com antecedência e que o mesmo tem é o uso de boa prática de comunicar os fatos e o faz com antecedência por ética e moralidade. Lembrou que por ética e gentileza primeiro solicitou autorização pois a urgência era a compra de duas bombas para evitar falta de água, questão de dever de fazer, não se devendo levantar suspeitas. O Contador então solicitou a Sra. Doris Santos de Farias que encaminhe o e-mail citado com as improbidades e pedaladas para que o mesmo seja registrado em conjunto com a ata. Iniciada a Votação, as contas foram aprovadas por maioria, sem nenhuma reprovação e com 8 abstenções. **No Item 04: Definição do pró-labore do Síndico para o mandato de 01/05/2023 a 30/04/2024;** Foi lido relatório do conselho com sugestão de taxa e pró-labore. Neste momento foi então proposto entre os presentes a manutenção da atual taxa condominial até que a nova administração proponha uma nova previsão orçamentárias. O Sr. Luiz Tito Barbosa Bonvini alertou a todos a necessidade do aumento tendo em vista a baixa arrecadação atual. Com a palavra o Sr. Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira sugeriu o corte/adequação do serviço de dedetização pois a forma como está o contrato pode ser ajustado pelo uso. Com a palavra o Sr. Fernando Nobre Koch lembrou que cabe ao síndico fazer a adequação ou o cancelamento de contratos e propôs ainda que se mantenha a atual taxa condominial por até três meses e que já se delibere o atual pró-labore a ser pago a partir de maio/2023. Proposta aprovada por unanimidade, com a manutenção da atual taxa condominial por três meses e o pró-labore que passa a ser no valor de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) mensais de valor líquido. Não havendo mais nada a tratar, o Síndico então agradeceu a presença de todos deu-se por encerrada a Assembleia as 12:45 e eu como secretário lavrei esta Ata que foi lida e posteriormente assinada por mim e pelo presidente da mesa.

Carlos Eduardo Roque da Silva
Presidente

Fernando Nobre Koch
Secretário

 **CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE BRASÍLIA**
2º Ofício de Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Brasília
CRS 504 - Bloco A - Loja 7/8 - Asa Sul - Brasília - DF - CEP 70331-515
www.cartoriodebrasil.com.br - contato@cartoriodebrasil.com.br F: (61)3214-5900
Jesse Pereira Alves - Oficial Registrador

REGISTRO EM TÍTULOS E DOCUMENTOS

Registrado sob o nº 10004699028, livro nº BE916, folha nº 238
Registro em 25/04/2023.
Protocolo nº 10004699028
Selo digital: TJDFT20230220017108PVPP
Ficou arquivado documento em CÓPIA

Consulte o selo digital em www.tdft.jus.br, ou aponte a câmera do seu celular para o QR Code ao lado.



Adrielly Leão de Souza
Escritor(a) Autorizada



ELEIÇÃO PARA SÍNDICO e SUBSÍNDICO – GESTÃO 2023/2024

NÚMERO	QUINTA	NOME DO MORADOR	ASSINATURA
1	154	Marcelo Munguinho	
2	13	Ana Pereira	
3	40	Paulo de Tarso Teixeira	
4	166	Zahra	
5	167	Zahra	
6	165	Zahra	
7	136	Judy F.	
8	131	Judy F.	
9	110	Judy F.	
10	32	DORIS	
11	30	"	
12	36	"	
13	42	Silveira	
14	24	FERNANDES MARTINEZ	
15	149	Nogis Abdanan Jr.	
16	143	Tatiana	
17	148	Tatiana	
18	008	Tatiana	
19	104	Tatiana	
20	94	ROSSE EUGENIS	
21	26	Karina Wang	
22	55	Karina Wang	
23	22	Karina Wang	
24	35	Karina Wang	



ELEIÇÃO PARA SÍNDICO e SUBSÍNDICO – GESTÃO 2023/2024

NÚMERO	QUINTA	NOME DO MORADOR	ASSINATURA
25	19	CARLOS EDUARDO ROQUE DA SILVA	
26	181	ALYGINE BECKETT-BORN	
27	67	LUIZ TIBB B. BONVIM	
28	66	" "	
29	142	" "	
30	39	VANES SANTOS DE FARIA	
31	49	MÔNICA GUSMAN	
32	80	MÔNICA GUSMAN	
33	175	MÔNICA GUSMAN PI	
34	109	SHEILA CASTRO	
35	105	PAULA CASTRO MARTINS	
36	58	Beija S.C. Deme	
37	92	Marcos Villaza Freitas	
38	122	f/ Marcos Villaza Freitas	
39	50	ICARO CÉSAR CHAVES GAMA	
40	41	ALBENE KLEMI	
41	47	PI ALBENE KLEMI	
42	72	PI ALBENE KLEMI	
43	102	Paulo Fernando Gobeto	
44	11	Katia Theresza Bone	
45	95	Verônica de Moraes e Daltro	
46	133	Wally J L	
47	176	P/ WALLY SILVA LEFE	
48	161	LEONARDO DE SOUZA DUZI	



ELEIÇÃO PARA SÍNDICO e SUBSÍNDICO – GESTÃO 2023/2024

NÚMERO	QUINTA	NOME DO MORADOR	ASSINATURA
49	156	P/LEANDRO DE SOUZA DUZZI	
50	100	P/LEANDRO DE SOUZA DUZZI	
51	135	Claudio Viera	
52	06	Diccyres Spink-Jeneira	
53	29/41	Marcos Antonio F. Costa	
54	44	Marcos Antonio F. Costa	
55	31	Quetzil Santos e.lli	
56	152	MARIA MARIA COELHO	
57	178	RICARDO JOSÉ P. de PAIVA	
58	04	FRANCISCO ORLANDO de Vasconcelos	
59	151	Jean Paul de Cont	
60	78	Mrs Suelly de B. Maria Barbe	
61	15	Yvessa Ambraia Bluzas Pioto	
62	162	M ^o FATIMA O. JACOBEL	
63	159	el	
64	160	el	
65	170	MAURO MOREIRA	
66	69	Cristina Nogueira	
67	148	Francisco Carlos de Aguiar	
68	183	René Lourenço	
69	138	Paulo Luis Vison	
70	20	MAR (SERGIO LEO)	
71	153	EDSON MIAZATO	
72	154	Isaure S. e.	33



ELEIÇÃO PARA SÍNDICO e SUBSÍNDICO – GESTÃO 2023/2024

NÚMERO	QUINTA	NOME DO MORADOR	ASSINATURA
73	73	AGASSIS NYLANDER BRITO	
74	144	CESAR A.A. CORREA	
75	101	JOSE CARLOS SIGMAMUNGA	
76	99	P/ JOSE CARLOS SIGMAMUNGA	
77	08	Zulmar da Silva Peixoto	
78	53	Gustavo SILVEIRA	
79	03	Cleusa Maria Moreira Rizeiro	
80	174	P Cleusa m. m. Rizeiro	
81	34	P Cleusa m. m. Rizeiro	
82	141	RODRIGO O F OLIVEIRA	
83	54	RODRIGO O F OLIVEIRA	
84	125	Ernesto Araújo Costa	
85	163	NILMA ELITA MENEZES	
86	71	P/ NILMA	
87	52	P/ NILMA	
88	132	Ala do alor / Souza	
89	12	Priscila Peltre	
90	96	ROSENBERG	
91	160	Luciana Nascimento	
92	134	M ^o Mariete N. Martins	
93	116	Carson Luiz Carlos de Souza	
94	48	JOSE ERNESTO SM	
95	43	JOSE ERNESTO SM	
96	117	JOSE ERNESTO SM	



AGO de 15/04/2023 – CONTROLE DE VOTAÇÃO

ELEIÇÃO PARA SÍNDICO e SUBSÍNDICO – GESTÃO 2023/2024

NÚMERO	QUINTA	NOME DO MORADOR	ASSINATURA
97	24	Érico José Sampaio	[Signature]
98	05	Edson Neiva	[Signature]
99	60	Esuafob Almeida	[Signature]
100	173	Esuafob Almeida	[Signature]
101	106	Cláudia Roque da Costa	[Signature]
102	77	Jellida Jr. Roque da Silva	[Signature]
103	108	Jellida " " "	[Signature]
104	046	Tânia Mara Campos de Almeida	Tânia Mara Campos de Almeida
105	038	Thiago Richard Messinas (P)	Thiago Richard
106	045	Maísa Müller	Müller
107	51	[Signature]	[Signature]
108	114	" "	[Signature]
109	59	" "	[Signature]
110	83	" "	[Signature]
111	84	" "	[Signature]
112	88	" "	[Signature]
113	90	" "	[Signature]
114	111	José Sebastião Barbosa da Silva	[Signature]
115	81	Sônia C. L. Almeida	[Signature]
116	62	JOSÉ HENRIQUE PEREIRA NETO	[Signature]
117	89	TIAGO DINIZ ARANTES	TIAGO DINIZ ARANTES
118	01	Mônica H. Romão	Mônica H. Romão
119	85	[Signature]	[Signature]
120			

ENCERRADO ÀS 11:15 COM 119 VOTOS