

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 07.07.2012

Aos sete dias do mês de julho do ano de 2012, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária os condôminos do Condomínio Quintas da Alvorada Gleba I, atendendo a edital de Convocação emitido pela síndica Mônica Campos Amorim Coelho. Instalando a AGE, a senhora síndica consultou os presentes se alguém se candidataria a presidente da Assembleia. O Sr. Alexandre de Carvalho aceitou ser o Presidente. A Sra. Vera Fonseca de Paiva aceitou secretariar o Presidente. Item 1) **EXPLANAÇÃO ACERCA DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO** - Dr. Mário Gilberto, advogado contratado para a ação de regularização do condomínio, narrou o histórico de nosso processo de regularização, que resumimos a seguir: Em 25/10/1977, deu-se o registro da Escritura Pública de Compra e Venda de uma área rural de 52 hectares e 20 ares no Cartório do 3º Ofício de Notas de Brasília, DF, gleba esta denominada "Quintas da Alvorada", a qual recebeu, no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF a matrícula nº 7090, da qual constam todos os nomes dos proprietários dos 184 terrenos do CQA, bem como toda sua cadeia dominial. Em 13/9/1985, o Grupo Executivo criado pela Portaria nº 14/85 da Procuradoria Geral do Distrito Federal constatou que a área em questão estava sendo desmembrada e sofrendo a abertura de vias de circulação sem licenciamento prévio e em lotes inferiores a 2 hectares (ou 20.000m²), tamanho exigido pelo INCRA, tendo em vista que o loteamento encontrava-se em zona rural, fato que caracterizava parcelamento irregular. Na ocasião, grande parte da área já se encontrava edificada e servida por rede elétrica e rede telefônica. Em 18/8/1988, O DF, por meio de seu Procurador Geral, requereu ao Desembargador Corregedor da Justiça do Distrito Federal que fossem declarados inexistentes e cancelados os registros imobiliários da matrícula **7090**, os quais compõem a Gleba I; os registros inseridos na matrícula 19.599, pertencentes à Gleba II e os registros da matrícula 24.662, alusivos à Gleba III, em razão de estar sendo implantado um loteamento urbano em área rural e sem prévia aprovação do poder público do DF. Assim, formou-se, na Corregedoria do TJDF, o Processo Administrativo nº 3935/88-SC. Em 22/3/1989, o Corregedor da Justiça do Distrito Federal e Territórios, pelas razões invocadas pelo Ministério Público do DF, declarou cancelados todos os registros que haviam sido feitos em nosso loteamento. Em 30.3.1989, os autos do processo em questão foram encaminhados ao Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF, para que fosse cumprida a decisão de cancelamento em nossas matrículas. Em 27/4/1989, antes de proceder aos cancelamentos dos registros feitos nas matrículas 7090, 19.599 e 24.662, o Oficial Substituto do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis informou ao Corregedor da Justiça do DF e Territórios que as alienações feitas sob forma de quota-parte haviam sido objeto de Dúvida Registrária suscitada perante o Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos do DF, Dúvida esta que, julgada procedente em primeiro grau, foi reformada pela 2ª Turma Cível do TJDF, considerando válido o registro da matrícula 7090. Em 3/5/1989, o Corregedor da Justiça do Distrito Federal e Territórios, tendo em vista a informação retro-mencionada, proferiu decisão no Processo Administrativo nº 3935/88-SC revogando o despacho que determinara o cancelamento dos registros da matrícula nº 7090 (Gleba I) e mantendo o cancelamento dos registros alusivos às matrículas das Glebas II e III. A publicação do cancelamento dos registros das retro-mencionadas glebas se deu em 5/9/2008. Em 9/9/2008, por meio dos Decretos nºs 29.495, 29.496 e 29.497, o Governador do Distrito Federal aprovou os parcelamentos das Glebas I, II e III. Em 5/3/2009, o Oficial do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF informou que não poderia registrar os loteamentos urbanos denominados Quintas da Alvorada Gleba I, Gleba II e Gleba III porque o projeto de loteamento que havia sido apresentado ao **GRUPAR** (Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo e Projetos Habitacionais, criado pelo Decreto Distrital nº 28.863/2008, com o objetivo de centralizar e agilizar a tramitação dos processos de regularização de parcelamentos do solo já existentes e de projetos habitacionais a serem implantados, em decorrência da política habitacional do DF) abrangia uma área de 68ha.92ª.40ca, enquanto o somatório das áreas objeto das certidões alusivas às matrículas 7090, 19.599 e 24.662 resultava em uma área menor, qual seja 57ha.17ª.90ca. Em 13/1/2010, o Governador do Distrito Federal aprovou o Projeto de Regularização Fundiária dos Condomínios Quintas da Alvorada Gleba I, com área de 52 hectares e 20 ares e Gleba II, com área de 2 hectares. Em

JA

Alexandre S de Carvalho
Procurador Geral do DF

2/3/2011, O Sub-Oficial do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF protocolizou, perante a Vara de Registros Públicos do DF, nova Dúvida Registrária (que levou o número 2011.01.1.037330-2), alusiva ao registro da Gleba I, dizendo que, embora tivéssemos apresentado todos os documentos indicados no **artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79**, o Ministério Público do DF entendia que faltava apresentar cópia da **anuência incondicional do CONPLAN** (Conselho de Planejamento do DF) Em **3/5/2011**, nosso condomínio apresentou impugnação alegando que: (a) nem o Cartório, nem o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios poderia fazer qualquer exigência obstativa ao nosso registro de parcelamento porque já havíamos apresentado todos os documentos elencados pelo artigo 18 da Lei Federal 6766/1979, a qual rege o parcelamento do solo em todo o território nacional; (b) o parcelamento do solo de nossa Gleba I já fora aprovado pelo GRUPAR (órgão vinculado ao Gabinete do Governador do DF), o qual possui autonomia para emitir pareceres sobre a regularização dos parcelamentos do solo informais, em matéria urbanística e ambiental, sendo que seus pareceres têm plena validade independentemente de qualquer outro órgão ou colegiado; e que (c) o CONPLAN, de acordo com a Lei Complementar nº 803/2009 –PDOT, possui competência para deliberar exclusivamente sobre **proposta** de parcelamento do solo urbano, não podendo, assim, intervir na decisão do GRUPAR. Em **18.6.2011**, o Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos do DF (a) rejeitou todas as alegações do Ministério Público do DF e (b) **reconheceu que havíamos apresentado todos os documentos exigidos por lei**. Em **20/9/2011**, O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios recorreu da decisão retro-mencionada. Em **7/10/2011**, o recurso de apelação foi distribuído para a 4ª Turma Cível do TJDF, tendo por Relator o Desembargador Fernando Habibe, onde aguarda apreciação. Após essa explanação, o Dr. Mário Gilberto citou as vantagens da regularização como: titularidade individual, alvará de construção sem ameaça de demolição, possibilidade de financiamentos e valorização do terreno. Ele comentou também sobre a ameaça oriunda da AGEFIS de demolição das guaritas dos condomínios irregulares. Disse que o Conselho do Tribunal de Justiça, julgou inconstitucional o Decreto 29.562 de 2009 que autorizava as Administrações Regionais a liberarem as licenças de construção. Com isso, houve um movimento emergencial de tentativa de aprovação do projeto de **Lei Complementar nº 897 de 2012**. Dito projeto foi **aprovado na Câmara Legislativa no dia 3 de julho do corrente ano**. Falta agora a publicação da Lei Complementar no Diário Oficial e sua sanção pelo Governador Agnelo. Após a sanção e devida regulamentação da referida Lei Complementar, o próximo passo será fazer um projeto de lei substitutivo do Decreto 29.562 (considerado inconstitucional), para que sejam liberadas as licenças de construção. A síndica informou que, juntamente com o Dr. Mário Gilberto, está acompanhando esse processo perante a Administração do Jardim Botânico e que o Dr. Mário Gilberto tentará impedir a demolição de nossa guarita. Ele ainda informou que esse ano, em função da paralisação que houve do processo de regularização no Governo, teremos que entrar com pedido de **renovação da licença de instalação do parcelamento**, que é de 4 anos e está vencendo em 2012. O Dr. Taquary pediu ao advogado que esclarecesse a questão da opção de condomínio fechado ou aberto. Dr. Mário Gilberto explicou que a partir do registro do parcelamento, conforme determinado na Lei 6.766/79, as **áreas públicas e vias serão doadas automaticamente para o Governo**, de sorte que as áreas de destinação comum não mais pertencerão ao loteamento, e, sim ao poder público, porque não havia previsão legal de loteamentos fechados. Com o PL aprovado na Câmara, estará garantido o direito ao fechamento da área comum, desde que se faça essa opção logo após o registro. A opção pelo parcelamento fechado e oneroso requer aprovação da maioria absoluta dos condôminos (50% mais um), e o preenchimento dos requisitos de manutenção e custeio de asfalto, luz, água, praças, parques, etc. Se não fizermos essa opção, ou se a maioria não se manifestar favoravelmente ao parcelamento oneroso, o nosso condomínio *se tornará um bairro*. A Lei prevê prazo para dita manifestação, mas o Dr. Mário Gilberto não soube dizer qual é. Disse, também, que a lei não prevê prazo de validade para essa concessão de uso onerosa. Ele informou que sua participação na AGE, a pedido da Sra. Síndica, devia-se à necessidade de fazer-se dito esclarecimento. Na opinião dele, o governo não terá interesse em intervir nessa concessão após nossa opção pelo loteamento fechado porque ele será oneroso. O Sr. Magno perguntou sobre a situação de nossa guarita, que está localizada em área pública, diante da aprovação do loteamento oneroso fechado. Ele

SA

Alexandre S de Carvalho
1. 11.11.11

perguntou também sobre a notificação da AGEFIS acerca da derrubada da portaria e sobre o indeferimento da impugnação feita pelo ex-síndico. A Sra. Síndica Mônica Campos, confirmou que a nossa guarita está realmente em área pública e está sendo elaborado um projeto para uma nova portaria na área do condomínio e que, uma vez pronto o referido projeto, solicitará alvará para construção, exatamente para evitar qualquer tipo de problema em relação à fiscalização. Além disso, ela esclareceu que está acompanhando esse processo perante a Administração do Jardim Botânico, juntamente com o Dr. Mário Gilberto, para tentar impedir a demolição da guarita. Para tal, foi apresentado um recurso de reconsideração desse indeferimento, até que se consiga dinheiro para se fazer uma nova portaria. Disse ela que essa obra dependerá, também, da decisão dos moradores em relação ao fechamento ou não do nosso parcelamento, porque se a decisão final for de virar bairro não faz sentido fazer uma obra desse vulto. A Sra. Dionne Alves perguntou se depois de registrar o condomínio poderíamos continuar com o rateio da servidão de passagem dos outros condomínios. O Dr. Mário Gilberto esclareceu que, como após o registro do parcelamento as áreas comuns irão se tornar públicas, não poderão mais ser cobrados os rateios. No caso específico, como a servidão é antiga, deverá ser estudado um contrato com os outros condomínios para dividir os custos de comum acordo. Em relação à opção feita após o registro, a Sra. Nádia perguntou se poderia ser feita uma Assembleia ou uma Audiência Pública. Dr. Mário Gilberto esclareceu que pode-se convocar uma AGE e deixar a questão em aberto até que se consiga todas as assinaturas necessárias conforme exigido no decreto de regularização. O Sr. Serafim manifestou-se no sentido de que o mais razoável seria ter uma Associação representativa para se cobrar as benfeitorias públicas e promover as privadas, sem muito custo, como é feito hoje e sem ficarmos vulneráveis ao grande movimento de pessoas e de parcelamentos que estão aumentando consideravelmente à nossa volta. Ele acha que a nossa portaria é muito vulnerável e não tem efeito concreto na segurança dos condôminos. O Dr. Mário Gilberto informou que pelas estatísticas dos outros condomínios vizinhos, a segurança é efetiva em função da existência da portaria. E que cada local tem que avaliar com mais critério a sua situação individual concreta, porque a segurança pública está ficando cada vez mais vulnerável e ineficiente. O Dr. Mário Gilberto ainda confirmou que está em andamento um projeto de comércio e benfeitorias de utilidade pública, na área da Terracap ao lado da via de acesso do condomínio e o Sr. Ernesto Medeiros confirmou já ter visto esse projeto, inclusive com previsão para shopping e estacionamento. O Dr. Mário Gilberto disse que temos que acompanhar de perto esse projeto, para não comprometer ainda mais a segurança de nosso condomínio. O Sr. Magno informou que na divisa da Rua Tietê e da Rua São Marcos também há fortes indícios de outros parcelamentos irregulares, o que se nota pelo volume de caminhões de obra que circulam pelo local. A servidão de passagem é um assunto de caráter relevante e emergencial e que já está trazendo sérios problemas ao nosso condomínio. A Sra. Cátia e o Dr. Mário Gilberto esclareceram que, após o registro e a transformação do nosso condomínio em área pública, não há que se falar em servidão de passagem e cobrança de rateio. Após a regularização, o custo da nossa área será de nossa exclusiva responsabilidade, a não ser que de comum acordo consigamos dividir as despesas. A Sra. Nádia perguntou o que poderíamos fazer em relação aos parcelamentos irregulares que estão se formando ao nosso redor. O Dr. Mário Gilberto orientou-nos no sentido de que a Administração de nosso condomínio ou a Associação dos Moradores do Setor Habitacional São Bartolomeu investigue nos órgãos competentes se existe uma solicitação de licença para esses parcelamentos. Caso não exista, devemos fazer a devida denúncia para a fiscalização e, talvez, a portaria impedir a entrada de caminhões de obra para esses locais. O Dr. Mário Gilberto orientou a síndica Mônica Campos Amorim Coelho a fazer essa investigação e a denúncia, para evitar que seja responsabilizada por essa irregularidade e confirmou que ela poderá denunciar, mas não impedir a entrada de pessoas para esses locais. Ele informou que a síndica poderá impedir somente a entrada de caminhões com materiais de construção para esses locais irregulares. Ele disse que a fiscalização irá impor à Administração do Condomínio essa posição de proibição. O Dr. Mário Gilberto deu o exemplo do condomínio Ville de Montagne que recebeu uma multa de R\$60.000,00 porque estava permitindo a entrada de caminhões de obra para construções irregulares em seu domínio. A síndica se comprometeu a cumprir essa orientação imediatamente. O Dr. Taquary colocou a sua preocupação em relação à segurança dos porteiros e da própria síndica nessa posição de

St

Alexandre S de Carvalho
Carvalho

proibição porque são parcelamentos irregulares de longa data e não recentes. A Sra. Nádia perguntou se tínhamos outra opção de regularização sem ser a que está sendo feita. O Dr. Mário Gilberto informou que não existe outro caminho para se tornar condomínio. Só existe a possibilidade de parcelamento urbano, que devido ao decreto recém aprovado, poderá ser aberto ou fechado. O Sr. Marcos Villaça indagou também se haveria a possibilidade de se fazer a regularização pela lei 4.591/64 e o Dr. Mário Gilberto foi enfático em afirmar que não existe outro dispositivo legal que trata de regularização de parcelamento urbano no DF além da lei 6.766/79. O Dr. Taquary disse que discorda que o nosso condomínio tenha que doar a área comum para o governo, caso ele seja considerado um loteamento, porque existe o direito de propriedade e um acórdão que garante o nosso direito de ficar como condomínio. A Sra. Cátia disse que também não concorda, porque a nossa área é condomínio de fato, situação consolidada que não pode ser mudada por força de outra lei. Com esse processo atual de regularização iremos perder todo o direito de servidão, de rateio e entregar para o Estado as áreas comuns. O Dr. Mário Gilberto disse que o direito de propriedade tem suas limitações e que, a partir do momento que existia uma gleba rural com um único proprietário, que era o Dr. Ivan, e essa área foi dividida em 184 terrenos de 2.500 m², caracterizou-se o parcelamento irregular. Na época, o cartório não quis aceitar o registro, que só foi feito por força do recurso do Dr. Ivan e pela decisão da 2ª Turma do Tribunal de Justiça. Foi feita a autorização só para a venda e não para o parcelamento, porque isso caracterizava parcelamento irregular. Pela lei isso é crime, e é por isso que estamos de forma irregular até hoje. Após outras argumentações sobre o assunto pelo Dr. Taquary e pelo Sr. Valter, o Dr. Mário Gilberto disse ainda que o condomínio existente pela escritura é um condomínio rural de glebas e que não coincide com a situação atual de lotes. Além disso, ele informou que não justifica hoje voltar para a situação de clandestinidade, porque todos os requisitos necessários para a regularização já foram cumpridos, como a aprovação do projeto urbanístico e ambiental. Ele disse que a situação atual de regularização não impede que se mantenha a área fechada, apenas a mudança de figura de área particular para pública, mantendo-se todos os direitos de privatização que existem hoje. Na sua opinião, isso não acarretará prejuízos e grandes mudanças na situação atual. A Sra. Cláudia Lyra indagou ao Dr. Mário Gilberto o que é preciso fazer para se ter o lote com escritura individual e registro individual urbano dentro de um condomínio fechado, o que acredita ser o desejo da maioria dos moradores. O Dr. Mário Gilberto respondeu que, confirmada a sentença pelo colegiado a que pertence o Desembargador Fernando Habibe, faz-se o registro no cartório, faz-se a opção por loteamento fechado e essa situação está concretizada. Após outras considerações, o Presidente Alexandre de Carvalho colocou em votação o item 2 da pauta. (2) O segundo item da pauta dizia respeito ao *pro labore* do síndico. O conselho opinou pela manutenção do *pro labore* que vinha sendo pago ao síndico anterior, a qual foi aprovada. (3) O condômino Walter propôs que fizéssemos uma enquete título instantânea sobre dois temas, a saber (a) queremos ser um loteamento oneroso ou um condomínio fechado, sendo unânime a vontade de sermos um condomínio, não um loteamento nos moldes do que foi lançado na ação em curso no TJDF e (b) o cargo de Secretário do Condomínio deve ser exercido por empregado contratado pela legislação trabalhista, tendo a maioria ter votado pela contratação com efeitos de relação empregatícia. (3) Feitas as votações pertinentes, a Sra. Subsídica, senhora Dionne Alves, renunciou aos cargos de Subsídica e de Secretário do condomínio alegando a impossibilidade de trabalhar em equipe com a Síndica, a Sra. Mônica Campos. Prometeu, a Sra. Dionne, enviar um relatório ao CCF explicando suas razões. (4) Declarados vagos ambos os cargos, o Dr. Taquary leu a Cláusula 27 de nossa Convenção, que trata da vacância de cargos e remeteu ao Conselho a decisão sobre a necessidade ou não de eleger-se novo Subsídico. Nada mais tendo sido suscitado, encerrou-se a Assembleia e finalizei esta ata que vai por mim assinada.

Alexandre S de C

Assinatura
síndica