



## Assembleia-Geral Extraordinária de 12.03.2016

Aos 12 dias do mês de março de 2016, reuniram-se em Assembleia-Geral Extraordinária os condôminos do Condomínio Quintas da Alvorada, atendendo ao Edital de Convocação emitido pela Sra. Síndica Suely Aparecida Guiotti Testa em 05.03.2016. Antes de abrir a Assembleia, a Sra. Síndica promoveu a exibição de reportagem televisiva apresentada no programa Jornal de Mato Grosso, onde é explicado como é feito o controle biológico do mosquito aedis aegypti por intermédio do cultivo da crotalaria. A Administração disponibilizou graciosamente aos presentes, embalagens contendo sementes da citada planta e incentivou todos a efetuarem seu cultivo, informando que o Condomínio já o fez em diversos pontos das áreas comuns. Em seguida, a Sra. Síndica abriu a Assembleia às 09h30, consultou os presentes se haveria algum candidato para presidir a Assembleia, tendo os presentes sugerido o nome do Condômino Luiz Tito Barbosa Bonvini, que foi aclamado. Este convidou o Condômino Marcos Villaça Freitas para secretariar a Assembleia. Dando início aos trabalhos, o senhor Presidente fez a leitura do Edital de Convocação e propôs que fosse feita uma inversão da pauta, no sentido de ser aguardada a presença do Advogado Dr. Mário Gilberto de Oliveira, convidado pela Administração a fornecer diretamente à Assembleia, informações quanto ao processo de regularização, constante do Item 1 da pauta, o que foi aprovado. Passando ao **item 2 da pauta – Definição de taxa extra devido à ação de danos morais e materiais movida contra o condomínio** – o Sr. Presidente concedeu a palavra à Sra. Síndica, que iniciou a explicação do assunto, complementada pela Sra. Subsíndica. Informaram que na sentença proferida em Ação de Reintegração de Posse movida pelo CQA contra os proprietários da Quinta 86 o Juiz concedeu a eles a posse da área que havia sido reclamada pelo Condomínio, em função de perícia que constatou a existência de árvores frutíferas ali plantadas há mais de 10 anos. Agora, os Condôminos proprietários da Quinta 86, João José Miguel e Luciana Rodrigues Pereira impetraram Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais contra o CQA. A Sra. Subsíndica procedeu, então, à leitura de alguns pontos alegados pelos Autores na petição inicial: “abuso de direito, deslealdade e impôs transtornos aos requerentes que tiveram a honra atingida com falsas acusações de invasão de área, impôs aos requerentes despesas em serviços de advogados, de assistente pericial e impactos extrapatrimoniais”. Disse ainda que caso isso tivesse ocorrido ou o juiz não teria aceitado a ação ou teria dito isso na sentença, o que não ocorreu. Procedeu, então, à leitura da sentença do juiz para conhecimento dos presentes. O Sr. Presidente passou a palavra ao Presidente do Conselho, Condômino José Eugênio Pinto Campos, este apresentou planilha englobando as despesas do Condomínio com a ação acima citada e outras. A Condômina Mônica Campos Amorim Coelho contestou a competência desta Assembleia para definir a cobrança de taxa extra para fazer frente a outras despesas além dos honorários advocatícios para representar o CQA na Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais considerando que somente esta foi citada no Edital. O Conselheiro José Eugênio reformulou a planilha apresentada no televisor, que passou a conter apenas o valor dos honorários no montante de R\$19.200,00, que dividido pelas 183 Quintas dará a taxa de R\$104,92 por Quinta, a ser paga em quatro parcelas mensais de R\$26,23. Prosseguindo, a Condômina Mônica Campos Amorim Coelho considerou que os proprietários da Quinta nº 86 tiveram todo o direito de mover as ações contra o CQA, cabendo ao juiz definir a solução. A Condômina Mônica Coelho afirmou que, depois do CQA perder a Ação de Reintegração de Posse, aqueles Condôminos pediram ao Condomínio que emitisse um documento concordando com a sentença proferida pelo juiz. Afirmou, também, que os Condôminos em apreço informaram que, caso o CQA tivesse emitido o documento concordando com a sentença, não teriam entrado com a Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais. Por esse motivo, a Condômina Mônica entende que a culpa pela existência da ação é do Conselho e não deve ser imputada despesa aos Condôminos. O Condômino Sebastião Borges Taquary manifestou-se dizendo que a Condômina Mônica está equivocada ao colocar-se como juiz e informou que as




despesas relacionadas na planilha apresentada pelo Conselheiro Eugênio são processuais. O Condômino Ben-Hur Alexandre Venturini afirmou que a fala do Condômino Taquary tem muitas falácias e que os proprietários da Quinta 86 pediram para constar do Plano Urbanístico do CQA a área da posse adjacente à sua Quinta. O Condômino proprietário da Quinta 101 questionou o fato de o CQA não ter feito recurso de uma sentença proferida em 1ª instância. Esta não deveria ser aceita e deveria ter sido feito recurso. Lembrou que não faz sentido a Ação de Indenização por Danos Morais pelo fato de o CQA não ter emitido documento concordando com a posse, pois não cabe a quem quer que seja concordar ou discordar de uma sentença proferida, mas a parte que se sentir prejudicada poderá apresentar recurso dentro dos trâmites judiciais vigentes. O Condômino Ernesto Serêjo Costa, Quinta 125, manifestou-se contrário ao fato do Advogado do Condomínio ter assento no Conselho e insistiu na premissa de que há conflito de interesses. O Condômino José Ernesto da Silva Medeiros, Quinta 48, informou que foi o corretor que intermediou a aquisição da Quinta 86 pelos atuais proprietários, que a compraram de Wagner que ocupava, há mais de 20 anos, a Quinta com 2.500m<sup>2</sup> mais “área verde”. O Condômino José Eugênio Pinto Campos informou que mais de uma vez o Condomínio mudou a cerca para a posição original e comunicou por escrito ao Condômino, mas essa carta foi minuciosamente procurada no escritório, tendo sido constatado que desapareceu. Depois que passaram a residir no imóvel, os atuais proprietários resolveram murar e anexar a área de 1.266m<sup>2</sup> ao terreno original da Quinta. O Condômino Taquary leu carta da então Síndica Mônica Campos Amorim Coelho a ele dirigida, ordenando não recorrer da sentença. A Condômina Mônica Coelho sugeriu que os conselheiros da época pagassem os custos com a ação impetrada pelos proprietários da Quinta 86. Em seguida, a Condômina Mônica pediu desculpas à Assembleia por sua observação anterior e retificou-a para: se houver ganho de causa pelos Autores, aí sim os conselheiros deveriam arcar com os custos. Prosseguiu dizendo que evidências periciais indicaram que o CQA não ganharia a Ação de Reintegração de Posse e leu ata do Conselho em que recomendou não ser interposto o recurso. O Condômino José Carlos propôs que Advogado contratado pelo Condomínio seja externo. O Condômino José Eugênio Pinto Campos manifestou-se favorável à contratação do Condômino Taquary como advogado do CQA, citando como exemplos uma série de ações de cobrança, a maioria delas de remuneração irrisória que nem o combustível gasto era ressarcido, as quais resultaram em drástica redução da inadimplência, que hoje se encontra em nível muito baixo. O Condômino Marcos Villaça Freitas manifestou-se também favorável à contratação do Condômino e Conselheiro Taquary como advogado do Condomínio, informando que este fato foi exaustivamente discutido no âmbito do Conselho que concluiu por não haver conflito de interesses mas, ao contrário, convergência de interesses, pois somam-se a vivência como morador, o perfeito conhecimento dos fatos como Conselheiro e a competência como Advogado e acrescentou que o Conselheiro Taquary atua dentro de rigorosos princípios éticos, abstendo-se de se manifestar e de votar nas decisões que dizem respeito a sua contratação. A Subsíndica Lélia de Amorim Campos também se manifestou favorável à contratação do Condômino Taquary como Advogado, exemplificando com a Ação de Conhecimento, de Rito Ordinário, para Abstenção de Uso de Marca, impetrada pelo CQA contra o Condomínio Estância Quintas da Alvorada, onde o CQA obteve sucesso na segunda instância. O Condômino Walter Costa, Quinta 52, propôs que se o advogado contratado for condômino, o contrato seja celebrado com cláusula de risco, onde somente haverá remuneração do advogado nos casos de sucesso. A Condômina Mônica Coelho perguntou se poderia ser aprovada a cobrança de taxa extra referente às despesas com as outras ações que não a de Indenização por Danos Materiais e Morais, caso a Assembleia assim o decidisse. Sendo consultado, Dr. Mário Gilberto, já presente no recinto, disse não ser conveniente a aprovação nesta Assembleia e sim, a realização de outra Assembleia. Foi, então, aprovada a cobrança de taxa extra em quatro parcelas mensais de R\$26,23 por Quinta, conforme descrita na folha 1 desta ata. Retornando ao **item 1 da pauta – Notícias da Regularização** – o Sr. Presidente concedeu a palavra ao Advogado Dr. Mário Gilberto de Oliveira, que discorreu sobre a situação em que se

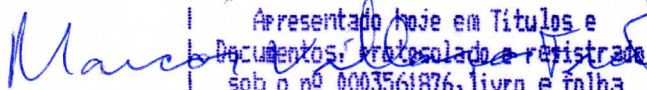


encontra o Processo Administrativo de Impugnação do Registro, que tramita na Vara de Registros Públicos do DF: o Ministério Público colocou várias condições que “deixaram de ser atendidas”. Entretanto, se o GDF expedir nova Licença de Instalação e novo Decreto, é de se supor que as condições estejam atendidas. As condições foram determinadas pelo Artigo 18 da Lei nº 6.766. O Cartório de Registro de Imóveis havia definido que seria publicado o edital. A Condômina Mônica Coelho disse que o CQA não queria a regularização na forma de loteamento, onde as vias de circulação e as áreas comuns passam à propriedade do Estado, mas como condomínio fechado. Foi então decidido rescindir o contrato entre CQA e Dr. Mário Gilberto porque a Lei nº 6.766 só prevê loteamento. O processo foi a julgamento na 2ª instância e houve decisão do Tribunal de regularização como loteamento. A situação da posse dos Condôminos da Quinta 86 seria caso de alteração do Plano Urbanístico. Dr. Mário vê dois caminhos a seguir: Processo Administrativo, onde seriam feitas tentativas de obtenção da L.I. Corretiva e de novo Decreto, ou discutir pela via judicial, onde seria impetrado Mandato de Segurança para determinar ao GDF a expedição dos dois documentos, pois a LI está vencida e o Decreto caducou. Dr. Mário lembrou que o Ministério Público fez recomendação a todos os Cartórios de somente registrarem parcelamentos para fins urbanos depois de realizadas Audiências Públicas e de ter parecer favorável do CONAMA. No âmbito do GDF foi criado o GRUPAR reunindo todos os órgãos envolvidos no processo de regularização, o que eliminava todas as exigências. Após a publicação do Edital, o Ministério Público, o próprio CQA e 101 condôminos impugnaram o registro na forma de loteamento. Foi feita petição e o juiz mandou arquivar o processo. Talvez seja conveniente até Mandato de Segurança para forçar a expedição da Licença de Instalação Ambiental e o Decreto. O maior entrave é a L.I. Corretiva. A Subsíndica Lélia perguntou se o recente acórdão do STF quanto à constitucionalidade da Lei Distrital nº 710 de 2005 nos afeta. Dr. Mário respondeu que sim, porque a lei de muros e portarias definitivamente deixa de ser considerada inconstitucional, passando a ser possível o fechamento do loteamento. Se o CQA conseguir a expedição da L.I. e do Decreto, Dr. Mário poderá entrar com esses novos documentos no processo e dar continuidade à tramitação. O Condômino Oswaldo manifestou preocupação com a possibilidade de retaliação por parte dos órgãos do Governo, caso o Condomínio entre com Mandato de Segurança. O Condômino Luiz Tito Barbosa Bonvini considerou que diversos condôminos levantam a hipótese de irmos ao IBRAM em comitiva e nada fazem. Submetendo à Assembleia a decisão de como proceder, foi aprovado, por unanimidade, o procedimento de impetrar Mandato de Segurança para forçar os órgãos do GDF a expedirem os documentos necessários. Dando prosseguimento à Assembleia, o Sr. Presidente chamou o **item 4 da pauta – Assuntos Gerais de Interesse do Condomínio** – A Administração foi questionada quanto à interdição da via HI-104 Sul, que faz a ligação da estrada DF-001 à QI 27 do SHIS. A Sra. Síndica informou que foram feitas duas reuniões no Ministério Público do DF na tentativa de ser suspensa a interdição da via, tendo aquele órgão se posicionado radicalmente contra a sua reabertura. Informou, também, que o IBRAM elaborou parecer favorável à permanência da via e que, nesse parecer, o IBRAM sustenta a ideia de que a via favorece o Parque Bernardo Sayão, ao invés de prejudicá-lo. Tal parecer integra a petição do Distrito Federal juntada aos autos em 08.03.2016, feitos conclusos na mesma data. O Condômino Walter reforçou sua proposição de que, caso o advogado seja condômino, seu contrato deverá ser celebrado com cláusula de êxito. Questionada quanto à eficácia do sistema da portaria, a Sra. Síndica informou que ela se encontra fora dos limites do CQA e é administrada pela AMSB – Associação dos Moradores do Setor Habitacional São Bartolomeu, que está providenciando a mudança do sistema de controle. Exemplificou com a identificação dos veículos dos moradores, que passará a ser feita por meio de adesivo fixado ao pára-brisa a ser lido remotamente, dispensando a necessidade de o morador baixar o vidro e aproximar seu cartão do sensor. Também no aspecto segurança, a Sra. Subsíndica informou que foram solicitadas duas propostas para instalação de fibra ótica ao longo das vias internas, cujos valores foram extremamente discrepantes, pois as empresas adotaram concepções totalmente diferentes.



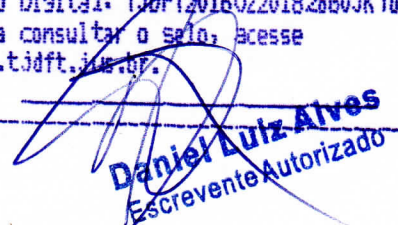
A Administração recebeu da Condômina Nádia a indicação da empresa DIPREL que recentemente passou a trabalhar com segurança integrada. O CQA solicitou dessa empresa a elaboração de um projeto de segurança que abranja a instalação de cabos de fibra ótica pelo Condomínio, o que proporcionará grande flexibilidade na comunicação interna, citando como exemplos interfone entre as Quintas, a Portaria e o Escritório, distribuição de sinal de TV e de Internet e monitoração das áreas comuns por câmeras. A partir do projeto definido, poderão ser solicitadas cotações semelhantes para cada recurso pretendido. O Sr. Presidente deu prosseguimento aos trabalhos, chamando o **item 3 da pauta – Notícias da Administração –** As Sras. Síndica e Subsíndica iniciaram informando que o acervo de documentos cuja guarda em papel é imprescindível, está bastante grande e que a responsabilidade pela distribuição de correspondência está sendo gradualmente passada para cada condomínio, permanecendo com escaninhos apenas o nosso, a Gleba II e a Gleba III. A área atualmente utilizada para abrigar os escaninhos seria adequada para expansão do escritório, pois além dos arquivos será necessário espaço para a monitoração das áreas comuns. Propuseram, então, que sejam instaladas caixas de correspondência nas Quintas, onde o Condomínio passará a entregar a correspondência comum, permanecendo no escritório apenas as encomendas, cujo protocolo deve ser assinado no ato da entrega. A Assembleia aprovou a proposta da Administração e decidiu conceder o prazo de 60 dias para que os condôminos providenciem a instalação das respectivas caixas de correspondência, que não deverão avançar sobre a área comum. As Sras. Síndica e Subsíndica comunicaram que, a título de demonstração e experiência, com aprovação do Conselho, inicialmente foram instaladas luminárias com lâmpadas de led em três postes da Av. Rio São Bartolomeu. Considerando que nem todos os condôminos observaram a mudança, também com aprovação do Conselho, foi solicitada a instalação nos três primeiros postes de cada via transversal. Questionada a razão dessa mudança, foi passada a palavra ao Conselheiro José Eugênio, que explicou que o consumo de energia fica reduzido em 70%, ou seja, o consumo da luminária de led corresponde a 30% do consumo da atual luminária com lâmpada de vapor de sódio, produzindo maior iluminamento. Além disso, a luz emitida pelos leds é branca e causa uma agradável sensação aos usuários. Como o valor a ser investido é elevado, a intenção é promover a substituição gradual das luminárias, com a consequente e progressiva redução do valor da energia paga. Foi informada a necessidade de substituição das câmeras existentes no escritório e na entrada do Condomínio, que até hoje são partes do sistema contratado para gravação de imagens, cuja responsabilidade foi transferida à AMSB. Está sendo elaborado projeto e orçamento e assim o CQA passará a ter seu próprio sistema de gravação e monitoramento e suas próprias câmeras, que deverá ser expandido para abranger as áreas comuns após a instalação da fibra ótica. As Sras. Síndica e Subsíndica informaram que a empresa contratada HC Controle de Pragas Urbanas está executando, sem custo extra, os procedimentos de combate ao mosquito aedis egypti, já que o Governo se omite. Aquela empresa está implantando em diversos condomínios um interessante projeto de captura de insetos para identificação e contagem, o que permite acompanhar a evolução da população das pragas e suas concentrações. A Administração solicitou orçamento para implantação desse projeto no CQA. Não havendo outros assuntos a serem discutidos, o Sr. Presidente agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a Assembleia, da qual foi lavrada esta ata, que vai assinada pelo Presidente e pelo Secretário.

  
Luiz Tiná Barbosa Bonvini  
Presidente

  
Marcos Villaca Freitas  
Secretário

20  
SE  
Tribuna/DF - Tel: 3214-5900  
Oficial: Jesse Pereira Alves

Apresentado hoje em Títulos e Documentos, protocolado e registrado sob o nº 0003561876, livro e folha 00677-269 em 22/03/2016.  
Íselo Digital: LJOFT20160220182860JKTO  
Para consultar o selo, acesse [www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br).

  
Daniel Luiz Alves  
Escrivente Autorizado