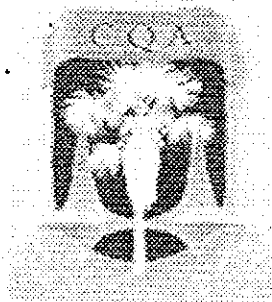


condomínio
QUINTAS DA ALVORADA

Assembléia-Geral Extraordinária de 16.10.2010

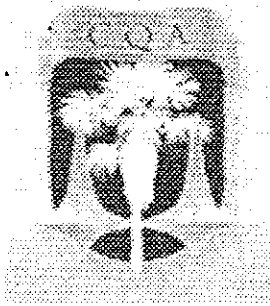
Aos 16 dias do mês de outubro de 2010, reuniram-se em Assembléia-Geral Extraordinária os condôminos do Condomínio Quintas da Alvorada, atendendo ao Edital de Convocação emitido pelo Síndico Célio Santos Pereira Teixeira. Instalando a AGE, o senhor Síndico consultou os presentes se alguém se candidataria a presidente da Assembléia. Foi indicado pelos presentes o nome do Condômino Luiz Tito Barbosa Bonvini, imediatamente aclamado Presidente. O senhor Presidente indicou o condômino Marcos Villaça Freitas para secretariar a Assembléia, que teve seu nome aprovado, também, por aclamação. O senhor Presidente solicitou ao Secretário que fizesse a leitura do Edital de Convocação, cuja ordem do dia é a seguinte: 1. Aprovação de taxa extra para recuperação asfáltica das áreas internas do Condomínio – 1.1. Preço total dos serviços: R\$ 583.200,00 (quinhentos e oitenta e três mil e duzentos reais); 1.2. Forma de pagamento: em 8 (oito) parcelas mensais, no valor de R\$ 72.900,00 (setenta e dois mil e novecentos reais); e 1.3. Taxa mensal: 8 parcelas mensais de R\$ 400,00 (quatrocentos reais). 2. Aprovação dos Critérios para manutenção do serviço de captação e distribuição de água aprovados na reunião nº 346, de 11.09.2010, do Conselho Consultivo-Fiscal. 3. Assuntos gerais de interesse do Condomínio. Em seguida, o senhor Presidente passou ao **item 1 da pauta**, sendo colocado o questionamento se a recuperação seria feita na totalidade das vias ou se somente nos locais que se apresentam danificados, sendo explicado pelo Sr. Síndico que a alma da pavimentação é a base de solo compactado que, se adequadamente protegida, dura mais de 100 anos. O asfalto simplesmente faz a proteção da base. No ano passado poderia ter sido feita a cobertura de impedimento de infiltrações com lama asfáltica. Diversos participantes da Assembléia se colocaram contrários à execução do recapeamento total das vias, mas que fosse feita somente a recuperação dos locais onde a cobertura asfáltica estivesse danificada. Foi também levantada a necessidade da participação financeira dos condomínios cujos moradores utilizam nossas vias transversais como acesso – Quintas da Alvorada Glebas II e III e dos que utilizam a longitudinal Av. Rio São Bartolomeu – Solar da Serra e Mansões Itaipu, sendo enfatizado o tráfego de caminhões pesados com materiais para obras, que contribuem para o desgaste prematuro da cobertura asfáltica. Foi ainda questionada a adoção do recapeamento asfáltico, ao invés de ser aproveitada a oportunidade para mudar o pavimento para bloquetes. O Sr. Síndico explicou que a base para bloquetes é totalmente diferente da base para asfalto, o que implicaria na remoção de todo o asfalto e da base existente, bem como o aprofundamento do leito natural e conseqüente danificação de uma imensa quantidade de ramais subterrâneos de telefone, de energia elétrica e de água, além do impedimento do tráfego nas vias. O Sr. Síndico informou que o custo desse serviço, sem considerar a recuperação dos ramais danificados, foi orçado em mais do triplo do valor do recapeamento asfáltico. O Condômino Érico, Quinta 21, questionou se em todas as vias do Condomínio foi executada captação de águas pluviais, afirmando que há muitas outras providências a serem tomadas antes do recapeamento asfáltico. O Condômino Magno, Quinta 25, declarou que há 25 anos está no nosso Condomínio e louva a atual Administração pelas melhorias aqui implantadas. Destacou que o ponto central das discussões está na participação financeira de todos os que transitam pelas nossas vias ou todo o custo ser arcado apenas pelo Quintas I, concordando com o rateio por todos. Acrescentou que o recapeamento asfáltico se faz necessário e concorda que a execução parcial do serviço não é solução. Levantam-se,



CONDOMÍNIO
QUINTAS DA ALVORADA

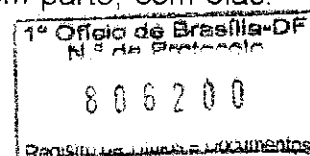
agora as questões de prioridade para o Condomínio e de custo X oportunidade, lembrando que a última AGE deu um voto de confiança ao Conselho. Então, deve-se ouvi-lo, pois expressa a vontade de todos os Condôminos. Declarou que não tem conhecimento, sequer, das atas do Conselho e que críticas sempre há, mas devem ser construtivas. O Sr. Presidente agradeceu as colocações e solicitou ao Presidente do Conselho que se manifestasse. O Condômino Sebastião Borges Taquary, Quintas 143 e 145, Presidente do Conselho Consultivo-Fiscal solicitou, então, ao Secretário, que lesse o trecho da ata da AGE de 03.07.2010 que se refere ao assunto. O Secretário leu, para a Assembléia, o seguinte trecho da citada ata: *Item 2. Asfalto. O Sr. Síndico passou às mãos do Sr. Presidente as propostas fornecidas por cinco empresas para recuperação da pavimentação asfáltica das vias internas do Condomínio, tendo este feito sua leitura. O Condômino Edson Cláudio de Barros Neiva, Quinta 05, defendeu a conveniência de se estudar a adoção do pavimento em blocos de concreto fabricados no próprio Condomínio, por ser de aparência mais agradável e de fácil manutenção. O Condômino Sebastião Borges Taquary, Presidente do Conselho Consultivo-Fiscal solicitou que o assunto fosse retirado de pauta desta AGE, pois ainda não tinha sido submetido à apreciação do Conselho e, portanto, não o considerava maduro para uma decisão de Assembléia. A Assembléia aprovou, por unanimidade, a remessa ao Conselho Consultivo-Fiscal, que deverá estudar o assunto com o enfoque pavimentação e, então, encaminhar uma proposta sintética para decisão da Assembléia.* Retomando a palavra, o Presidente do Conselho informou que, no âmbito daquele Colegiado, foi constituída uma comissão para estudar o assunto, sendo feita uma criteriosa planilha de comparação de preços entre 5 (cinco) propostas de empresas para executar o serviço em CBUQ – Concreto Betuminoso Usinado a Quente e 2 (duas) para executá-lo em bloquetes, além da pesquisa de idoneidade de todas as empresas, tendo o Conselho escolhido a mais conveniente para o Condomínio. Lamentou não estarem presentes nem a Secretária do Conselho, que detém a guarda das atas, nem o coordenador da Comissão, engenheiro Rosemberg, que poderiam apresentar maiores detalhes à Assembléia. A Condômina Cláudia Lira, Av. Rio Amazonas Quinta 135, recomendou que, no tocante à parte formal da pauta das Assembléias-Gerais não conste o termo "aprovação", mas "deliberação". Lembrou que deveríamos concentrar nossos esforços em lutas para que não paguemos obras de infraestrutura, como a pavimentação, mas que seus custos sejam suportados pelo Estado. Declarou que sente que não estamos prontos para deliberarmos e propôs que a Assembléia fosse suspensa – não encerrada – e o assunto pavimentação fosse deliberado em outra oportunidade. O Presidente do Conselho propôs que o item 1 fosse retirado de pauta e que a Assembléia passasse a tratar o item 2. A Condômina Rosane afirmou que o momento atual não é para se executar obra de pavimentação, mas para concentrar esforços visando a individualização dos lotes. O Condômino Durang solicitou que fosse estabelecida uma ordenação para conceder a palavra aos solicitantes e comentou que já foram realizadas três Assembléias com o assunto pavimentação na pauta e nenhuma com o assunto regularização. O Condômino Serafim colocou que não foi amplamente divulgado o critério de escolha das empresas proponentes e que essa escolha deveria ter sido detalhada e divulgada a todos. Afirmou que, no nosso Condomínio, tudo é mais importante que a regularização e questionou por que investimos em pavimentação, se o Governo do Distrito Federal pode assumir esse trabalho? Complementou dizendo que a discussão externa é de Bairro, ao invés de

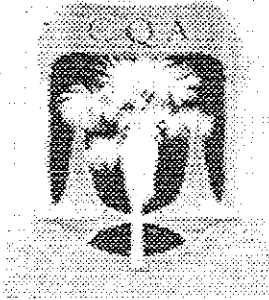
Man



CONDOMÍNIO
QUINTAS DA ALVORADA

Condomínio, face à circulação existente pelas vias internas. O Condômino Péricles, Quinta 150, declarou que aqui está desde 1982 e observou que quando foi executada a pavimentação existente não foi instalada rede de captação de águas pluviais. Exemplificou dizendo que sua residência foi construída bem acima do nível original da Av. Rio São Marcos e que, ao ser preparada para a pavimentação, essa via recebeu tanto aterro que sua casa ficou abaixo do nível atual da pista de rolamento. Comentou que vários pontos da pista sofrem alagamento e solicitou que seja feito sistema de captação de águas pluviais antes da recuperação do pavimento. A Condômina Milena, Quinta 181, recomendou que nova convocação somente seja feita após a elaboração de um dossiê completo sobre o assunto. A Condômina Simone, Quinta 76, sugeriu a constituição de um Grupo de Trabalho pelos interessados, que deveria incumbir-se de estudar a captação de águas pluviais e a pavimentação, além de estabelecer os necessários contatos com o Governo do Distrito Federal no sentido que o Poder Público assumira a execução dos correspondentes serviços. A Condômina Veleda, Quinta 108, questionou qual é a família que tem a disponibilidade de assumir o compromisso de arcar com a taxa mensal de R\$ 400,00 em nome do Governo? Assim sendo, temos que obter a regularização para que o Governo assumira esse encargo. A Condômina Kátia, Quinta 178, recomendou que o Síndico, na defesa dos nossos interesses, procure os demais síndicos dos condomínios usuários das nossas vias, salientando que os incômodos que causam vão além do custo de recuperação consequente da deterioração do pavimento, mas causados pelo próprio trânsito de veículos e pela circulação de pedestres. A Condômina Rosane solicitou que o Sr. Célio coloque no site o projeto completo e a relação de quem é ou não condômino. O Secretário da Assembléia solicitou que a Sra. Rosane explicasse melhor sua idéia, para permitir clara redação da ata, mas a solicitação foi repetida nos mesmos termos que aqui constam. O Condômino Jorge, Quinta 43, sugeriu que devem ser elencados os itens a serem priorizados num programa e lembrou que, se existe servidão de passagem há gastos. Por esse motivo, os usuários da servidão não poderiam deixar de participar do rateio do valor das obras. A AGE deveria respaldar o trabalho do Conselho e do Síndico. O Condômino Érico, Quinta 21, declarou que ficou claro que não podemos decidir por falta de informação. O que parece é que o Conselho não ficou ciente do trabalho da Comissão, porque não soube responder as perguntas colocadas pela Assembléia. Terminando as manifestações dos presentes inscritos, o Sr. Presidente, retomou a palavra e declarou que aqui reside desde 1983, lembrando que, durante o governo Cristóvam, a Câmara Legislativa do DF aprovou Projeto de Lei definindo que aqui é um Bairro: São Bartolomeu. Passou, então, a prestar seu depoimento como o Condômino Luiz Tito, da Quinta 67, iniciando por informar que não é mais conselheiro e lamentando que os condôminos não participam dos trabalhos executados no âmbito daquele colegiado. Citou, como exemplo, o início do processo de regularização, do qual participou como conselheiro – já naquela época tinha dificuldade para obter a disponibilidade de condôminos que se dispusessem a ir com a Comissão aos órgãos do GDF, tendo exortado os presentes à participação. O Condômino Alexandre, Quinta 56, apresentou-se como Conselheiro e informou que o assunto pavimentação vem sendo tratado pelo Conselho há várias reuniões, estando especialmente detalhado nas atas das reuniões de números 344, 345 e 346, que infelizmente ainda não foram disponibilizadas no site do Condomínio. O Presidente do Conselho, Condômino Taquary, declarou que recebeu as críticas com humildade e concorda, em parte, com elas. Quanto à inclusão

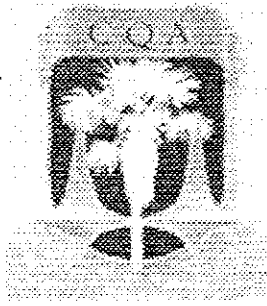




CONDOMÍNIO
QUINTAS DA ALVORADA

do assunto regularização em pauta de Assembléia, lembrou que já tivemos a participação, em Assembléia, do Dr. Mário Gilberto, advogado especializado em assuntos fundiários, contratado pelo Condomínio para cuidar do processo de regularização, que esclareceu todas as dúvidas aqui levantadas. Destacou que é obrigação dos Condôminos comparecer às Assembléias-Gerais e se manifestarem. Concorde que a AGE não está pronta para deliberar sobre o item 1. Em seguida, o Sr. Presidente colocou em votação as duas propostas formuladas: a 1ª) Tratar o assunto pavimentação somente após concluída a regularização, que recebeu 52 votos e a 2ª) Tratar o assunto pavimentação após informação detalhada a todos os condôminos, que recebeu 16 votos. Portanto, por decisão da maioria de votos, somente após a regularização do Condomínio, com a escrituração individualizada dos lotes, será retomado o assunto pavimentação. Dando prosseguimento à Assembléia, o Sr. Presidente passou ao **item 2 da pauta**, solicitando que fosse exposta à Assembléia a proposta aprovada pelo Conselho. O Conselheiro Marcos usou a palavra e apresentou a análise feita pela Comissão para estudo da água com os gráficos comparativos entre os consumos mensais de julho de 2009 e os de maio, junho e julho de 2010, nos quais se observa uma expressiva migração de quintas que tinham consumo médio superior a 3 m³/dia para o consumo de até 2 m³/dia, resultando na constatação de que 74% das quintas tiveram seu consumo médio limitado a 2 m³/dia. O mesmo Conselheiro apresentou os novos CRITÉRIOS PARA MANUTENÇÃO DO SERVIÇO DE CAPTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA aprovados pelo Conselho na reunião nº 346, de 11.09.2010, com base na constatação acima citada. A proposta está assim estruturada: I. O volume médio franqueado para cada quinta é de 2m³/dia. II. O período de apuração volta a ser trimestral. Embora referida a 2 m³ por dia, a franquia é considerada trimestral, no total de: Franquia = F = 2 x (Quantidade de dias do trimestre) m³. III. O custo para o Condomínio disponibilizar 1m³ de água às Quintas será considerado de R\$1,00, conforme determinado pela AGE de 03.07.2010. III.1. O excedente médio diário ao volume franqueado, entre 1F e 1,5 F será escalonado a cada 0,1 F (o que corresponde a 200 litros por dia). Haverá uma tolerância de 330 litros por dia. Este valor será calculado pela seguinte fórmula: Valor = (C-F) x R\$1,00, onde C é o consumo e F a franquia. III.2. O excedente médio diário ao volume franqueado, entre 1,5 F e 2 F, será escalonado a cada 0,2 F (o que corresponde a 400 litros por dia) e calculado pela seguinte fórmula: Valor = (C-F) x R\$1,00 x 2. III.3. O excedente médio diário ao volume franqueado, entre 2 F e 3 F, será escalonado a cada 0,4 F (o que corresponde a 800 litros por dia) e calculado pela seguinte fórmula: Valor = (C-F) x R\$1,00 x 4. III.4. O excedente médio diário ao volume franqueado, entre 3 F e 4 F, será escalonado a cada 0,5 F (o que corresponde a 1.000 litros ou 1 m³ por dia) e calculado pela seguinte fórmula: Valor = (C-F) x R\$1,00 x 8. III.5. O excedente médio diário ao volume franqueado, maior que 4 F será escalonado a cada 1 F (o que corresponde a 2.000 litros ou 2 m³ por dia) e calculado pela seguinte fórmula: Valor = (C-F) x R\$1,00 x 16. IV. Critério de apuração e cobrança. IV.1. Apuração do primeiro trimestre – A fim de ajustar os trimestres de apuração com os trimestres do calendário, é considerado como primeiro trimestre o período das quatro leituras de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2010, com o número total de dias dos quatro meses. IV.2. As apurações nos trimestres subsequentes serão feitas conforme o critério aqui exposto e as cobranças serão mensais, conforme o critério adotado a partir de 2005. Colocado o assunto em discussão, o Condômino Eduardo Luiz Pereira, Quinta 68, destacou que o padrão de utilização é de 250 litros por

Handwritten signature or initials.

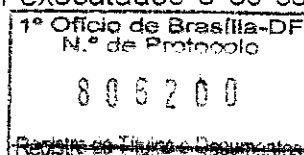


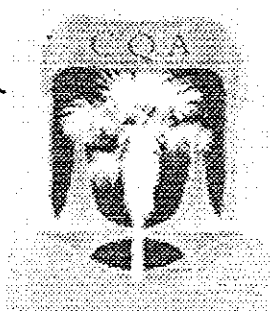
CONDOMÍNIO

QUINTAS DA ALVORADA

pessoa por dia. Considerando nossos lotes de 2.500 m², o que torna necessária a utilização de irrigação, propôs o retorno à franquia anterior de 3 m³ por dia por quinta. A Condômina Simone, Quinta 76 defendeu a permanência da franquia em 2 m³ por dia e somente a elevarmos caso haja a perfuração de novos poços. O Condômino Magno, também defendeu a franquia de 2 m³ por dia, considerando os parâmetros expostos de exaustão mecânica dos equipamentos e dos poços em que estão instalados. A Condômina Milena questionou se é feito um acompanhamento para aumentar a captação e para corrigir a acidez da água. A Condômina Mônica defendeu a transferência do sistema para a CAESB. O Condômino Ernesto declarou que em sua quinta não entram mais que 2 m³ por dia, o que o leva a concordar com a franquia de 2 m³ por dia. Recomendou que o Condomínio retome o estudo para equalizar a pressão ao longo da rede. O Condômino Hen-Hur Solicita que seja feito estudo ou consulta à ADASA, porque não acredita que a elevação dos volumes outorgados tenha sido aleatória. O Condômino Jorge defendeu a aprovação da franquia de 2 m³ diários, recomendando que sejam revistos nossos conceitos de uso da água. A Condômina Cláudia Lira questionou se o valor proposto para ser cobrado pelo excedente da franquia é maior ou menor que a tarifa da CAESB e de que maneira é aplicado. O Condômino Péricles declarou que concorda com a aprovação da franquia de 2 m³ por dia porque os padrões de consumo indicam ser adequada. O Condômino Sérgio, Quinta 78, lembrou que conservação de água é o tema do século, acrescentando que já viu o futuro sem água ao residir na China. Defende a franquia de 2 m³ por dia. O Condômino Ricardo, Quinta 178, perguntou se haveria a possibilidade de quintas que consomem pouco cederem crédito às que consomem muito. A Condômina Milena perguntou qual é o cenário de ocupação integral do Condomínio. O Sr. Síndico explicou que, muito frequentemente, o aparecimento de consequências da acidez elevada é provocado por aquecedores centrais de água. A Condômina Milena informou que os componentes da edificação, à base de cimento, que entram em contato com a água ácida, são corroídos. É necessário que sejam utilizados componentes – por exemplo rejantes – à base de epoxy. O Condômino Péricles comentou que, pelos resultados de análises que examinou, a água captada no poço da Av. Rio Paraná é muito “dura”, pois contém muitos sais minerais e ferro fora do padrão. A Condômina Milena recomendou que é necessário otimizar o equipamento dosador do corretivo e/ou a vazão da água, a fim de eliminar o problema. O Sr. Síndico informou que existe no solo uma camada de pouca permeabilidade, que impede a recuperação rápida do lençol. Informou que o Condomínio possui duas cadernetas de poupança, sendo que na primeira é aplicado o fundo de reserva e na segunda são depositados os excedentes financeiros que entram no Condomínio, dentre eles o valor arrecadado com o excedente da franquia de água. O Condômino Marcelo, Quinta 11, propôs que o valor cobrado pelo excedente à franquia não supere o valor da tarifa da CAESB. Passando à fase decisória o Sr. presidente colocou em votação as quatro propostas apresentadas: a 1ª) do Conselho (2 m³ por dia) recebeu 42 votos; a 2ª) de 3 m³ por dia, recebeu 5 votos; a 3ª) de 2,5 m³ por dia 0 (zero) votos e a 4ª) de 2 m³ por dia até a perfuração de novos poços, recebeu 5 votos. Foi, portanto, aprovada a proposta apresentada pelo Conselho, com os correspondentes critérios de cobrança do volume excedente à franquia de 2 m³ por dia. O Sr. Presidente passou, então ao **item 4. Assuntos gerais**, consultando os presentes se haveria algum assunto a ser tratado. O Condômino Jorge registrou sua recomendação de que o Conselho liste todos os itens a serem executados e os coloque em ordem de

5/6

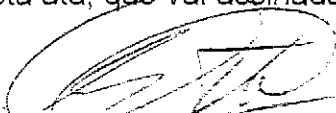




CONDOMÍNIO

QUINTAS DA ALVORADA

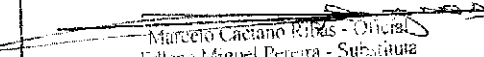
prioridade. Não havendo outros assuntos a serem discutidos, o Sr. Presidente agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a Assembléia, da qual foi lavrada esta ata, que vai assinada pelo Presidente e pelo Secretário.


Luiz Tito Barbosa Bonvini
Presidente


Marcos Villaça Freitas
Secretário

1ª OFICINA DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
SCS Ed. Verano - 2.000 Bl. B-60 Sala 140/F
Brasília-DF - Fone: (61) 3224-4026
Protocolado, Registrado e Legalizado

sobro n° **806200**
em 10 NOV 2010


Marcelo Cactano Ribas - Oficial
Edlene Miguel Pereira - Substituta
Geralda do Carmo Abreu Rodrigues - Escrevente Autorizada
Francineide Gomes de Jesus - Escrevente Autorizada