



29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0004089780 em 16/02/2018.

Ata da AGE de 27.01.2018

Aos 27 dias do mês de janeiro de 2018, em segunda convocação, realizou-se a Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Quintas da Alvorada convocada pela Sra. Síndica por meio do Edital de Convocação expedido em 19.01.2018 e encaminhado a todos os Condôminos. Na entrada do recinto, à medida que os Condôminos assinavam o livro de presença, recebiam folha preparada pela Administração intitulada "Simulação de Serviço de Entrega de Água", contendo os volumes de água entregues às respectivas Quintas, medidos no trimestre outubro a dezembro de 2017 e os correspondentes valores a serem propostos para remuneração do serviço no trimestre subsequente: janeiro a março de 2018. Abrindo a Assembleia às 09h30, a Sra. Síndica Suely Aparecida Guiotti Testa agradeceu aos presentes o atendimento à convocação e consultou se alguém se dispunha a presidir a Assembleia. Como não houve manifestação, sugeriu o nome do Condômino José Eugênio Pinto Campos, que desenvolveu o sistema computacional destinado ao cálculo da remuneração do serviço de entrega de água, sendo aceito por todos. O Sr. Presidente convidou, para secretariar a Assembleia, o Condômino Marcos Villaça Freitas, que aceitou a missão. Em seguida, o Sr. Presidente leu o Edital de Convocação e, dando início aos trabalhos, passou à **primeira parte do item 1 da pauta: Aprovação de confecção de Levantamento Planialtimétrico cadastral do Condomínio**, concedendo a palavra à Sra. Síndica, que informou sobre a nova regulamentação dos procedimentos para regularização, onde é exigido o levantamento planialtimétrico do Condomínio. A Administração obteve três orçamentos para execução desse serviço, dos quais dois apresentam melhores condições. A razão de novo levantamento é que o existente tem como base o sistema SICAD e a exigência a nível nacional passou a ser o sistema SIRGAS2000, que não aproveita o anterior. Os orçamentos são: 1º) da Arqmap, no valor de R\$79.000,00, com prazo de 90 dias, que a proponente declara tender a ser prorrogado; 2º) do Sr. Aziz Sallum, no valor de R\$78.500,00, cuja proposta é bem detalhada e de quem o Condomínio tem excelentes recomendações, tendo sido funcionário da SEGETH e com bom acesso nos órgãos do GDF, tratando-se do profissional que o Advogado Dr. Mário Gilberto solicitou que fosse contratado para executar o levantamento do Arboreto para a ação de usucapião; 3º) do Sr. José Moacir Tesch, no valor de R\$56.000,00, que atua na Geológica e está trabalhando para os confrontantes do CQA no lado de Mansões Itaipu. Foi esclarecido que Dr. Mário Gilberto recomendou o nome do Sr. Aziz Sallum para caso haja um embate judicial, cuja atuação junto à Justiça é conhecida como eficaz. Entretanto, não conhece a atuação do Sr. Moacir no âmbito da Justiça. Foi questionada a preocupação com a possibilidade de vir a ser necessária a intervenção judicial, sendo explicado que a lei existente determina que os condomínios implantados anteriormente a dezembro de 1979 devem ser regularizados como estão, que é o caso do CQA. Foi explicado que a Administração solicitou a expedição de documento e o GDF está regulamentando a aplicação da Lei Federal no âmbito do DF. Complementando a explicação, foi lembrado que inicialmente o GDF exigiu que fosse feito levantamento completo, contendo todas as edificações existentes nas áreas privativas dos Condôminos. Foi questionado se não seria possível aproveitar o georreferenciamento executado recentemente, sendo explicado que não, porque a referência é totalmente diferente. Como dito anteriormente, o GDF queria que os executantes do levantamento entrassem em cada Quinta para levantar todas as edificações ali existentes, mas foi negociado que o levantamento no interior das Quintas seja feito por fotografia aérea. Foi questionado se, após a regulamentação da Lei correríamos o risco de perder o trabalho, sendo respondido que não. Foi também questionado como fica o Arboreto, sendo esclarecido que fará parte do Plano Urbanístico caracterizado como área em litígio. O Condômino João José Miguel questionou como fica o triângulo anexo à Quinta 86, sendo explicado que ficará conforme determina a sentença judicial: posse. A SEGETH saberá que a área é posse. O Condômino Ben-Hur informou que leu a ata da reunião do CQA com a SEGETH, onde não consta detalhe da posse anexa à Quinta 86. Terminada a fase de esclarecimentos, o Sr. Presidente colocou em votação a escolha do executante do




levantamento planialtimétrico, sendo 17 votos pela proposta do Sr. Aziz Sallum e 1 voto pela proposta do Sr. José Moacir Tesch. Em seguida, o Sr. Presidente consultou a Assembleia sobre a origem dos recursos para custear o levantamento: se deveria ser instituída uma taxa-extra ou se seriam utilizados recursos existentes no Condomínio, sendo aprovada, por unanimidade, a utilização de recursos existentes no Condomínio. O Sr. Presidente passou, então, à **segunda parte do item 1 da pauta: atualização do Projeto Urbanístico**, passando a palavra à Sra. Síndica que explicou ser necessário, também, para inclusão no processo de regularização, o Projeto Urbanístico Executivo calcado no novo georreferenciamento aprovado na primeira parte do item 1 da pauta. A Administração justificou ter solicitado apenas uma proposta, à Arquiteta-Urbanista Valéria Barroso da Silveira, Condômina que elaborou o Projeto Urbanístico original e que, por conseguinte, conhece todos os meandros do CQA, sendo a pessoa que reúne as condições técnicas para atualizá-lo. A proposta, no valor de R\$9.920,00, foi aprovada por unanimidade. Foi também aprovada, por unanimidade, a utilização de recursos existentes no CQA, sem a instituição de taxa-extra. A Condômina-Conselheira Claudia Lyra Nascimento pediu a palavra para registrar que a existência de saldo no CQA, permitindo a cobertura das despesas aprovadas nesta Assembleia, deve-se à eficácia da atual Administração. O Condômino João José Miguel registrou que na época da Advogada Dra. Maria Olímpia, foi pedida, por ele, a impugnação do registro do CQA. Assim sendo, precisa levar ao seu Advogado para analisar a condição de constar como posse o triângulo anexo à sua Quinta 86. A Sra. Subsíndica informou que o Advogado Dr. Mário Gilberto foi categórico ao afirmar que não há como reverter, agora, a condição de posse. Somente depois de tudo acertado, ou seja, concluído o processo de regularização, poderá ser feita a conversão da posse em domínio. A seguir, o Sr. Presidente passou para o **item 2 da pauta: Alteração dos critérios de cobrança dos serviços de entrega de água potável**, utilizando o televisor para apresentar detalhada explicação sobre as premissas em que se baseiam os critérios de levantamento dos custos do serviço e a forma de calcular a participação de cada Quinta no ressarcimento desses custos, ao Condomínio. Explicou que a outorga da ADASA era de 200m³ por dia para o conjunto de todos os poços e que, depois de intensa negociação, foi elevado o volume outorgado para 300m³ por dia para o CQA. Esse volume outorgado foi utilizado como ponto de partida para os cálculos, dando origem ao volume de 1,63m³/dia, por quinta, correspondente ao volume que o Condomínio poderia entregar a cada Quinta, caso a distribuição fosse equitativa às 183 Quintas. O cálculo do Valor do Serviço do m³ (Vm³) terá a sua apuração trimestral, tanto do volume entregue como do custo do serviço de entrega desta água. Para o cálculo será considerado até 1,63m³/dia por Quinta, dividindo o valor apurado com os gastos pelo número de m³ entregues que contribuem para este serviço. No primeiro momento todas as Quintas terão o desconto na taxa ordinária do valor do m³ multiplicado pelo número de dias e multiplicado ainda por 1,63 em 3(três) parcelas no trimestre seguinte ao apurado. O Valor a Pagar (VP) será calculado de acordo com o serviço de entrega de água a cada Quinta e será também em 3(três) parcelas no trimestre seguinte ao apurado, tendo como premissas os seguintes índices: Fator de Multiplicação (FM) que será escalonado de acordo com o serviço entregue a cada Quinta, Número de dias do trimestre (nDias) e Média do Trimestre (MT). As Quintas em que o serviço de entrega for entre 0 e 1,63 m³/dia terão o fator de multiplicação igual a 1(um) e usarão a seguinte fórmula: $VP = MT \times nDias \times FM \times Vm^3$; as Quintas que tiverem o serviço de entrega entre 1,63 e 3 m³/dia terão os fatores de multiplicação 1(um) até 1,63m³ e 2(dois) para o restante do serviço e usarão a seguinte fórmula: $VP = 1,63 \times nDias \times Vm^3 \times 1 + (MT - 1,63) \times nDias \times Vm^3 \times 2$; as Quintas que tiverem o serviço de entrega entre 3 e 4 m³/dia terão os fatores de multiplicação 1(um) até 1,63m³, 2(dois) para o serviço entre 2 e 3 m³ e 4(quatro) para o restante do serviço e usarão a seguinte fórmula: $VP = 1,63 \times nDias \times Vm^3 \times 1 + (3 - 1,63) \times nDias \times Vm^3 \times 2 + (MT - 3) \times nDias \times Vm^3 \times 4$; as Quintas que tiverem o serviço de entrega entre 4 e 6 m³/dia terão os fatores de multiplicação 1(um) até 1,63m³, 2(dois) para o serviço entre 2 e 3 m³, 4(quatro) para o serviço entre 3 e 4 m³ e 8(oito) para o restante do serviço e usarão a seguinte fórmula: $VP = 1,63 \times nDias \times Vm^3 \times 1 + (3 - 1,63) \times nDias \times Vm^3 \times 2$



+ (4-3) x nDias x Vm^3 x 4 + (MT-4) x nDias x Vm^3 x 8; as Quintas que tiverem o serviço de entrega entre 6 e 8 m³/dia terão os fatores de multiplicação 1(um) até 1,63m³, 2(dois) para o serviço entre 2 e 3 m³, 4(quatro) para o serviço entre 3 e 4 m³, 8(oito) para o serviço entre 4 e 6 m³ e 16(dezesseis) para o restante do serviço e usarão a seguinte fórmula: $VP = 1,63 \times nDias \times Vm^3 \times 1 + (3-1,63) \times nDias \times Vm^3 \times 2 + (4-3) \times nDias \times Vm^3 \times 4 + (6-4) \times nDias \times Vm^3 \times 8 + (MT-6) \times nDias \times Vm^3 \times 16$; as Quintas que tiverem o serviço de entrega maior que 8 m³/dia terão os fatores de multiplicação 1(um) até 1,63m³, 2(dois) para o serviço entre 2 e 3 m³, 4(quatro) para o serviço entre 3 e 4 m³, 8(oito) para o serviço entre 4 e 6 m³ e 16(dezesseis) para o serviço entre 6 e 8 m³ e 24(vinte e quatro) para o restante do serviço e usarão a seguinte fórmula: $VP = 1,63 \times nDias \times Vm^3 \times 1 + (3-1,63) \times nDias \times Vm^3 \times 2 + (4-3) \times nDias \times Vm^3 \times 4 + (6-4) \times nDias \times Vm^3 \times 8 + (8-6) \times nDias \times Vm^3 \times 16 + (MT-8) \times nDias \times Vm^3 \times 24$. O valor do desconto ocorrerá durante todo o ano de 2018 e primeiro trimestre de 2019 e após este período este valor sairá do cálculo da taxa condominial passando a ser cobrado separadamente e não haverá mais desconto na taxa ordinária. O Condômino Luiz Tito Barbosa Bonvini cumprimentou as pessoas envolvidas na alteração do sistema de captação e distribuição de água, que passou a contar com reservatórios junto a cada poço recebendo a água dele retirada e daí sendo injetada na rede de distribuição por meio de bombas centrífugas idênticas. O Sr. Presidente informou que, caso não tivesse sido implantado o sistema descrito, o suprimento de água durante o período seco de 2017 teria sido inviável, com necessidade de racionamento. Exemplificou com o poço junto à Quinta 49, onde o nível do aquífero ficou tão baixo que foi necessário abaixar o nível da bomba em 30 metros. Só não foi possível abaixá-la mais porque há uma pedra no interior do poço impedindo sua descida. Mesmo com o abaixamento da bomba, foi necessária uma estricção na saída do poço, para que a bomba não operasse “em seco”. Também nos poços 110 e 184 o nível da água abaixou muito, sendo necessário o rebaixamento da bomba. Felizmente, os três poços localizados na região mais baixa do Condomínio (126, quadra e almoxarifado) asseguraram o suprimento. Foi questionado se o valor pago pela água à CAESB seria menor, sendo esclarecido que para o volume médio de 1,3m³ por dia a fatura mensal da CAESB seria de aproximadamente R\$800,00. Colocado em votação o critério de ressarcimento ao Condomínio do custo do serviço de entrega de água foi aprovado por unanimidade. Em prosseguimento, o Sr. Presidente passou ao **item 3 da pauta: Assuntos Gerais**, concedendo a palavra à Sra. Síndica, que informou que a atual Administração adota o critério de não receber qualquer valor no Escritório, mas somente através do banco. Além disso a Administração não efetua baixa manual de boletos, mas somente o escritório de contabilidade. Entretanto, foi feita minuciosa pesquisa e não foi encontrada a regulamentação desse critério em qualquer instrumento do CQA, seja Convenção, regimento ou ata de Assembleia. Foi lembrado que já ocorreram problemas no passado quando, por engano ou distração, síndicos efetuaram depósitos de valores destinados ao CQA, em conta pessoal. Colocado em votação, o critério foi aprovado por unanimidade. O Sr. Presidente passou a palavra à Sra. Subsíndica, que informou ser necessária a aprovação de Assembleia para alteração, junto à Receita Federal, do endereço oficial do Condomínio, que hoje consta como CRES Condomínio Quintas da Alvorada – Portaria - Lago Sul para Condomínio Quintas da Alvorada - Administração, Setor Habitacional Jardim Botânico – CEP 71680-356. Endereço eletrônico condominioquintasdaalvorada@gmail.com. Colocada em votação, a alteração do endereço foi aprovada por unanimidade. Foi registrada a necessidade do recolhimento das frutas caídas ao chão, principalmente mangas, e o seu acondicionamento em sacos plásticos reforçados, a fim de que sejam coletadas pelo lixeiro, reduzindo assim a proliferação de mosquitos. Foi também registrado e solicitadas providências do Condomínio no sentido de coibir a utilização de vias do Condomínio, especialmente a Av. Rio Tietê, por proprietário de moto vermelha, residente em área externa ao CQA (continuação daquela avenida), que diariamente executa manobras de empinar a moto, indo e vindo pela via, o que incomoda sobremaneira pelo ruído, além de se constituir em risco de acidente. O Condômino-Conselheiro



Dr. Taquary recomendou que o problema seja registrado no livro de ocorrências do Condomínio, objetivando embasar providências do CQA junto aos órgãos competentes. Foi questionada a previsão de implantação das câmeras de vigilância nas áreas comuns, sendo noticiado, pela Administração, que face ao orçamento de R\$1.000.000,00 para implantação do sistema de fibras óticas com câmeras em todo o Condomínio, a Administração instalou 12 câmeras próximas à entrada e está se preparando para instalar outras ao longo da Av. Rio São Bartolomeu, que é o local de acesso às vias transversais, onde se localizam as entradas das Quintas. Foi registrada a presença frequente de drones sobrevoando e parando sobre áreas privativas, contrariando a regulamentação expedida pela ANAC, os quais podem ser utilizados com más intenções. Foi lembrada a existência de aplicativos para Android que detectam a presença de drones. Foi registrada a preocupação com caminhões descendo pela via de acesso em velocidade elevada, colocando em risco as pessoas que estejam dentro das edificações próximas à entrada ou mesmo em veículos. A Sra. Síndica esclareceu que houve reunião dos Síndicos com representantes de órgãos do GDF, ocasião em que o representante do DETRAN se comprometeu a estudar e procurar solução a ser aplicada na via de acesso, mas infelizmente nada aconteceu até o momento. Foi questionada a necessidade de reabertura da Via HI-104 Sul, tendo a Sra. Síndica esclarecido que no processo judicial a Associação dos Amigos do Parque, a TERRACAP e a NOVACAP concordaram com a reabertura, mas o juiz da Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do DF permanece irredutível quanto à decisão de manter a via interditada. Foi levantado o imenso congestionamento da via de acesso por ocasião do Natal, com fila desde o balão até a portaria, quando moradores ficaram longo tempo retidos, impossibilitados de chegarem a suas casas. Foi explicado que a Associação dos Moradores do Setor Habitacional São Bartolomeu pretende construir nova portaria e está em negociação com a TERRACAP no sentido de obter espaço para acomodar duas entradas para moradores, duas para visitantes e uma para caminhões, além das saídas. Foi explicado, também, que para evitar situação análoga no Ano Novo foi realizada reunião de emergência, quando ficou definida a duplicação da quantidade de porteiros, utilização de duas entradas para visitantes, enquanto os moradores utilizaram a entrada de caminhões. Além disso, os moradores foram incentivados a fazer o pré-cadastro de seus convidados com placa, RG e Nome, o que acelerou em muito a identificação nas duas entradas. Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente agradeceu a participação de todos e deu por encerrada a Assembleia, da qual foi lavrada esta ata, que vai assinada pelo Presidente e pelo Secretário.


José Eugênio Pinto Campos
Presidente


Marcos Villaça Freitas
Secretário

2º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOC.
CRS 504 BL A Lojas 07/08 - Asa Sul
Brasília/DF - Tel: 61 3214-5900
Oficial: Jesse Pereira Alves

Apresentado hoje em Títulos e
Documentos, protocolado e registrado
sob o nº 0004080780, livro e folha
BE786-094 em 16/02/2018.
Selo Digital: TJDFT20180228021897EVJU
Para consultar o selo, acesse
www.tjdft.jus.br.


Dagiel Luiz Alves
Escrevente Autorizado