



Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 27/08/2022

Ao vigésimo sétimo dia do mês de agosto de 2022, em segunda convocação, iniciou-se a Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Quintas da Alvorada, realizada na tenda montada em frente a sede da Administração do condomínio, conforme convocada pelo Sr. Síndico por meio do edital expedido em 19/08/2022 e encaminhado a todos os condôminos. Abrindo a Assembleia às 9h00, o Sr. Síndico Luiz Tito Barbosa Bonvini agradeceu aos presentes o atendimento à convocação e fez a leitura do edital de Convocação, cuja pauta é a seguinte:

- 1 – Relato sobre a situação da saída do **Condomínio Solar da Serra** da Associação dos Condomínios do Setor Habitacional São Bartolomeu;
- 2 – Relato sobre a situação da **Regularização do CQA**;
- 3 – Proposta de **Taxa Extra para o rateio de despesas** não previstas no orçamento do CQA, a saber:
 - 3.1 – Contratação da empresa TT Engenharia para a elaboração de Projetos de Engenharia de Drenagem de Águas Pluviais, com estudos de capacidade de suporte, vazão específica e regime de chuvas, para fins de emissão de Licença de Operação do Condomínio Quintas da Alvorada junto ao IBRAM, para fins de regularização. **Custo de R\$ 35.000,00**;
 - 3.2 – Contratação da empresa Gomes Sistema de Segurança para a ampliação da capacidade de armazenamento de imagens do sistema de câmera de segurança do CQA (CFTV) e instalação de equipamentos de proteção contra oscilações elétricas no sistema de câmeras. **Custo de R\$ 12.250,00**.

Logo em seguida propôs o nome do condômino Paulo Fernando Gobbato (Quinta 102) para presidir a Assembleia, tendo o mesmo a concordância da maioria dos presentes. O sr. Síndico também propôs para secretariar a Assembleia a condômina Suely Aparecida Guiotti Testa (Quinta 110), que igualmente foi aprovada pela maioria. Com a palavra, o Presidente da Assembleia saudou e agradeceu os presentes. Informou que para o item 1 o Dr. Taquary, advogado da Associação, e o síndico Tito, atualizarão a Assembleia com as informações sobre a saída do condomínio Rural Solar da Serra da Associação e os impactos no CQA. Para o item 2 da pauta, foram convidados o Dr. Mário Gilberto, advogado especialista em causas fundiárias, e a arquiteta Valéria Barroso, especialista em urbanismo, e que irão falar sobre as questões pendentes da regularização do CQA. E, ao final da Assembleia, será apreciado o item 3 da pauta da Assembleia que é a proposta de taxa-extra para a execução dos serviços de elaboração de projeto de engenharia de drenagem de águas pluviais no condomínio e a ampliação do sistema de gravação de imagens de nosso circuito fechado de câmeras de vigilância. Esclareceu que estas propostas são de conhecimento do Conselho, e vem sendo discutidas desde maio. Informou que solicitou ao sr. Síndico o encaminhamento de todas as informações antecipadamente aos condôminos, para que estes possam deliberar na Assembleia com conhecimento de causa. Solicitou aos presentes o respeito e a cordialidade nas discussões. Antes de iniciar os trabalhos, a condômina Dóris (Quinta 32) apresentou Questão de Ordem, para que a Assembleia não tenha o caráter deliberativo, pois os assuntos a serem tratados são complexos e extensos, que faltam algumas informações e não considera apropriado que sejam tomadas decisões ao final da Assembleia, com os presentes premidos pelo tempo. Após considerações do Presidente da Assembleia e de vários condôminos presentes, foi posta em votação a **Questão de Ordem** apresentada, e foi decidido pela maioria dos presentes a



manutenção da pauta, que ocorram as discussões em torno dos temas apresentados, mas que a deliberação sobre a aprovação da taxa-extra prevista no item 3 da pauta será tomada em outra oportunidade, com a apresentação de documentos complementares e outros orçamentos para a execução dos serviços, para melhor avaliação. O Dr. Mário Gilberto informou que estava com viagem marcada para às 12h, e a Assembleia concordou com a inversão da pauta para que se iniciasse pelo **tema regularização** com a sua apresentação. Com a palavra, O Dr. Mário Gilberto informou que talvez a maioria dos presentes já tivesse conhecimento do assunto, mas para àqueles que se mudaram a partir de 2015, o tema continha novidades. Atendendo a pedido do sr. Síndico, o Dr. Mário Gilberto preparou um relatório contendo o histórico do processo de regularização do condomínio, a partir de 1977, mas que dará especial atenção à Assembleia dos eventos a partir de 2010, quando, por intermédio do decreto 31.243 de 12/01/2010, o parcelamento CQA foi aprovado pelo GDF, sendo então levado ao Cartório do 2º Ofício de Notas para o registro, mas que caiu em exigência, sendo requerido de parte do Ministério Público a apresentação de ata de aprovação do Conselho de Planejamento do GDF, sem o qual não seria possível o registro. Essa exigência, considerada ilegal pelo condomínio frente à lei 6766/79, artigo 18, o condomínio decidiu recorrer judicialmente contra a exigência do MP, com vistas à obtenção do registro, e obteve sucesso no Tribunal de Justiça. Quando da publicação do edital de registro do loteamento, e dentro do prazo legal de 15 dias para manifestação de interessados, o Dr. Mário Gilberto informou que recebeu a visita da então síndica do CQA, Mônica, que não concordava com a regularização proposta, de loteamento aberto, pois não havia à época legislação de loteamento fechado no Brasil, e solicitou a impugnação do registro, alegando não ser do interesse da comunidade. O Dr. Mário Gilberto não concordou com a solicitação feita, e a síndica Mônica procurou então outro advogado para fazer a impugnação, o que acabou acontecendo, sendo então rejeitado o registro, para sua surpresa e espanto. O condomínio perdeu nesta oportunidade a possibilidade de regularização. Agora está vigente uma nova legislação, com exigências que são difíceis de se cumprir, como por exemplo a existência de reserva de 10% do espaço do parcelamento para equipamentos públicos, sendo uma situação que tem encontrado em processos de regularização de outros condomínios, considerada difícil de ser resolvida. Informa que tem feito ações de usucapião em áreas de condomínio, e citou o exemplo de nosso arboreto. Informa que a lei 3465/2017, que estabelece a regularização de condomínio "do jeito que estão", não está sendo aplicada pelos técnicos do governo, assim como o PDOT, e que caberia uma decisão política do governador para fazer cumprir as diretrizes da lei, o que infelizmente não está ocorrendo. Como alternativa, informa que o STJ tem reconhecido processos de usucapião em lotes de parcelamentos irregulares, não registrados. Informou que já tem duas ações ajuizadas de usucapião coletivo para condomínios. Recomenda que esta é uma decisão que deve ser tomada pelo condomínio em Assembleia, sobre a possibilidade de ajuizar ação coletiva de usucapião ou se cada condômino irá fazê-lo individualmente, sendo que esta ação não traz prejuízo para o processo de regularização. Informou que tem usado o instrumento jurídico denominado Ata Notarial, que é um instrumento no qual o tabelião documenta uma situação observada por ele, com fotos, que pode ser utilizada para um processo de usucapião. O uso da tese do usucapião contorna a exigência de se ter os 10% de espaço para equipamentos públicos. O Dr. Mário Gilberto alerta que isto não encerra



o processo de regularização, sendo somente o primeiro passo do processo. A questão urbanística deve ser implementada, assim como o tratamento de águas pluviais, para que efetivamente se tenha a regularização do loteamento, para fins da expedição do HABITE-SE. O processo de usucapião garante somente o registro do título de domínio da unidade imobiliária. A partir de questionamento da condômina Tânia (Quintas 26/55), o Dr. Mário Gilberto esclareceu que a tese de usucapião somente se aplica a terras privadas. Também explicou que atualmente somente temos registrado em cartório a propriedade de uma fração ideal da escritura da matrícula 7090, e os cartórios não estão mais fazendo este tipo de registro, para forçar a regularização fundiária. A partir de questionamento do condômino Ben-Hur (Quinta 55), a arquiteta Valéria informou que os processos de regularização dos condomínios Quintas I, II e III são individualizados. O Dr. Mário Gilberto afirmou que lotes com ação individual de usucapião devem ser informados no processo de regularização, e também informou que a compensação ambiental pode ser adquirida em outro parcelamento. O condômino Sérgio Léo (Quinta 20) entende que a tese de usucapião garante o domínio da terra, e que a regularização possibilita o bom funcionamento do condomínio. O Dr. Mário Gilberto informou que, do jeito que está, temos a posse de uma fração do condomínio, e reitera que com a tese do usucapião será superada a exigência da lei de reserva de 10% do parcelamento para equipamentos públicos, e individualiza o terreno junto ao cartório. Esclareceu que hoje as transferências de propriedade somente estão sendo feitas por instrumento particular, pois os cartórios não estão mais fazendo este serviço para áreas não regularizadas. A condômina Lélia (Quinta 94) informou que conversou com o topógrafo Aziz e relatou aos presentes que o valor para o levantamento topográfico individualizado custa aproximadamente R\$ 3.200,00, já para 10 lotes poderia custar R\$ 2.600,00 por lote, e ser for para grupos maiores poderá custar até R\$ 2.000,00, podendo ser dividido este valor em 5 vezes. A arquiteta Valéria informou que o topógrafo Aziz já possui as informações do condomínio, e que este trabalho de individualização por coordenadas para colocar no memorial descritivo, tarefa que ela entende que pode ser feita no escritório, a ser negociado. O Dr. Mário Gilberto esclarece que o tempo a ser contado para a tese da usucapião, para os novos proprietários, inclui o tempo dos antecessores. Também informou que para se obter o HABITE-SE, faz-se necessária a regularização, conforme a lei 6138/2018 que é o Código de Obras e Edificações do DF. Informou que o condomínio posteriormente até tentou reverter a decisão judicial que impugnou o registro do CQA, mas a Licença de Instalação já havia vencido, e o processo de regularização teve que começar de novo. Encerrada a apresentação do Dr. Mário Gilberto, a palavra passou para a arquiteta Valéria Barroso, especialista em urbanismo, que tem assessorado o CQA no processo de regularização junto aos órgãos do GDF. A arquiteta Valéria informou que o processo de regularização avançou bastante, e que estamos quase finalizando o Licenciamento Ambiental e o projeto urbanístico. O processo de regularização é composto de 3 pilares, a saber: a questão fundiária, o licenciamento ambiental e o projeto urbanístico. Informou que a SEDUH analisou a topografia do parcelamento, já aprovada. Estamos na fase de análise do projeto urbanístico, e no último parecer emitido, existem pendências que devem ser estudadas pelo condomínio para o cumprimento das exigências. O condomínio solicitou a Licença de Operação. O IBRAM está analisando o Relatório de Condicionantes para a Licença de Instalação (LI), que está vencida, e temos que informar ao IBRAM o que já foi feito nesta licença. Também está analisando o Inventário Florestal. Para a



Licença de Operação, faz-se necessário apresentar projeto de drenagem, com a outorga de lançamento final de águas pluviais aprovada por parte da ADASA. O projeto inicialmente apresentado à NOVACAP é do tipo infiltração, com uso de trincheiras. O condomínio entende que é importante o aproveitamento da rede existente para o escoamento da água pluvial excedente, em caso de chuvas intensas em curto espaço de tempo. Foram feitas reuniões com os técnicos do IBRAM, ADASA, Terracap e NOVACAP, juntamente com o síndico e representantes do CQA, e foi acertada a apresentação de projeto complementar, com estudos para o escoamento de águas pluviais excedentes para as grotas, que é o objeto do item 3 da pauta da Assembleia. A arquiteta Valéria também apontou necessidade da regularidade fundiária, pois a escritura do CQA no cartório consta com 52 ha, mas temos que incluir 4 ha decorrentes do processo de usucapião do arboreto, sendo necessário esta retificação na matrícula constante no registro do cartório. Contando com o arboreto, o condomínio tem 8,21% de área reservada para equipamentos urbanos, não atendendo a exigência do PDOT descrita pelo Dr. Mário Gilberto de 10%, ficam faltando 10.052 m². A arquiteta Valéria sugeriu que o CQA tenha estratégias para cumprir esta exigência. Perguntou se vamos aguardar a revisão do PDOT, para daqui 2 ou 3 anos, na esperança de mudança no percentual exigido para equipamentos públicos. Ou se será constituído um fundo para a compra de área, equivalente a 4 Quintas. Isto terá que ser pensado e decidido pelos moradores. O CQA é um loteamento de acesso controlado, e neste caso o GDF não entra para colocar equipamentos públicos. Pela documentação apresentada para a regularização e de acordo com a Convenção do CQA os lotes são destinados para ocupação unifamiliar, com 2500 m², e não podem ser divididos. No momento do HABITE-SE, os lotes que foram divididos certamente apresentarão problemas de registro. O sr. Síndico informou que com a apresentação e aprovação do projeto de drenagem, será concedida a Licença de Operação. Informou que as obras de drenagem serão feitas posteriormente, por etapas, em cronograma a ser acordado com os órgãos do GDF, algo em torno de 10 anos. Os condôminos presentes à assembleia reclamaram que na proposta encaminhada pela TT Engenharia não está claro que a rede de drenagem já existente no CQA será aproveitada para a elaboração do projeto complementar, nem que as condicionantes da NOVACAP, ADASA, TERRACAP e IBRAM serão atendidas, e solicitam que a proposta seja retificada contendo estas informações. A arquiteta Valéria informa que para a obtenção do HABITE-SE, para lotes maiores que 600 m², a lei no DF exige a construção de caixa de infiltração para captação de água de chuva, e que isto será necessário para cada Quinta. O sr. Síndico informou que o GDF prioriza a regularização de terrenos sociais, e que os parcelamentos em terras privadas estão em segundo plano. Retomando a apresentação, a arquiteta Valéria informou aos presentes que o CQA perdeu uma área de aproximadamente 7 ha, em decorrência de processo de usucapião (espólio). Também informou que os terrenos vazios ao redor do CQA pertencem à Terracap, e que, à exceção do Ville de Montagne, não existem projetos em curso para ocupação imediata, e que isto pode ser uma alternativa a ser negociada no futuro para a aquisição da fração que falta para complementar os 10% exigidos no PDOT. O sr. Síndico defende a pressão da sociedade ao governador do GDF, para o cumprimento da lei, no que foi corroborado pelo condômino Ronaldo (Quinta 106). A arquiteta Valéria informou que também está impactando na análise da documentação é o tamanho máximo de lote, estipulado em 2500 m² para o Setor São Bartolomeu, mas que foram identificados



vários lotes com valores superiores, com pequenos excessos, mas que os técnicos estão implicando com esta irregularidade, que poderia ser contornada com a aplicação do artigo 131 do PDOT, para que seja observada a situação fática, e não a projetada teoricamente. A condômina Cláudia (Quinta 135) informou que sua Quinta possui menos que 2500 m², medido por 3 vezes, faticamente, e que não deveria constar da relação de irregularidades apontada. Inclusive citou que a informação que consta da cobrança do IPTU também é menor que 2500 m², e que avisou ao síndico Célio na oportunidade, sendo-lhe dito para aguardar. O condômino Marcelo (Quinta 138) perguntou sobre o projeto de águas pluviais inicial, o motivo de não ter sido aproveitado no projeto proposto. O Síndico Tito explicou que o dimensionamento da tubulação existente estava fora dos padrões atuais exigidos pela lei, e por isto não foi considerada. Informa que, pela lei atual, a água pluvial deverá ser tratada dentro do condomínio, por isto o projeto de drenagem apresentado conta com trincheiras. O projeto complementar a ser apresentado prevê o uso da rede atual para o caso da rede de infiltração (trincheiras) não suportar o excesso de chuva. Também serão construídas nos grotões escadas hidráulicas e bacias de contenção para se evitar erosão. Inclusive cita que uma das saídas de água é na Gleba II, e que deverão ser feitas obras para evitar-se erosão no local. A arquiteta Valéria esclarece que o projeto de drenagem é uma pendência desde a Licença de Instalação (LI), que o condomínio tinha 4 anos para aprovar os projetos, e que já foram aprovados os projetos de rede de abastecimento de água e esgotamento sanitário (fossa), e que somente falta este projeto para que seja obtida a Licença de Operação (LO). Depois de aprovada a Licença de Operação, haverá um cronograma para a implantação da rede de drenagem e que será acompanhada pelos órgãos do GDF. O condômino Ronaldo (Quinta 106) comentou sobre a questão de oportunidades, e citou que em abril passado o CQA teve a chance de fazer economia com o uso de energia elétrica gerada por usina fotovoltaica externa, com a possibilidade de economizar cerca de R\$ 4 mil reais nas contas de energia elétrica do CQA por mês, e que se a proposta tivesse sido aprovada naquela AGO, o condomínio teria cerca de R\$ 20 mil em caixa que poderia ser utilizado na elaboração do projeto de drenagem, reduzindo o repasse aos condôminos para R\$ 15 mil. Acha que o condomínio novamente irá perder uma oportunidade, pois deixará de avançar na questão do projeto de drenagem em razão de pequenos detalhes na proposta apresentada. A condômina Dóris (Quinta 32) solicita que o condomínio consulte a página do IBRAM na internet, para que sejam identificadas outras empresas credenciadas capazes de elaborar o projeto de drenagem, para que se obtenham outras propostas para comparação. O condômino Sérgio Léo (Quinta 20) questiona a possibilidade de saída de sua quinta pela Gleba II, e o síndico Tito explicou que a rua da Gleba II não é servidão, e ele terá que solicitar autorização para construir saída por aquela via, sendo corroborado pela arquiteta Valéria. Ela informou que irá reformatar a apresentação, e incluirá a metragem dos lotes considerados com área superior à permitida, e encaminhará para a Administração do CQA, para a consulta dos condôminos. A condômina Nádia (Quinta 146) pergunta se a soma da área de todos lotes respeita o projeto do parcelamento e se isto poderia ser utilizado como argumento para superar o impasse. A arquiteta Valéria entende que sim, pois a questão fática tem que ser respeitada conforme preconiza a lei, e que a administração do condomínio há de pensar em uma estratégia política ou judicial para fazer cumprir a lei. Após acalorada discussão entre os presentes, o Presidente da Assembleia deu por encerrada a apresentação da arquiteta Valéria, e convidou o Dr. Taquary para apresentar o tema



sobre a saída do condomínio Solar da Serra da Associação. Com a palavra, o Dr. Taquary informou que o Condomínio Rural Solar da Serra assinou um contrato particular com a Associação e com isto assumiu a obrigação de participar do rateio das despesas da portaria, sendo este contrato vigente a quase 10 anos. Que em 2020 o Solar da Serra decidiu sair da Associação, pois este é um direito que a Constituição Federal lhe faculta. O objeto da ação judicial movida pela Associação é o cumprimento do contrato assinado, e pagar o rateio que lhe é incumbido em razão da prestação do serviço de portaria. Informou que em nenhum momento está sendo discutido o direito de ir e vir dos condôminos residentes naquele condomínio, pois este direito é garantido pela Constituição, mas o advogado do Solar da Serra ajuizou esta questão na Justiça com argumentos improcedentes e fora da realidade jurídica, de que estariam sendo impedidos de acessar a portaria. Esta ação foi ajuizada na 11ª Vara Cível (Plano Piloto), com acolhimento pelo juiz, sendo arbitrado que não poderiam haver impedimentos de ir e vir, sob pena de multa. Esta ação já transitou em julgado. Em outra ação judicial perante a Vara Cível do Paranoá, a Associação está cobrando as parcelas não recolhidas do rateio financeiro das despesas da portaria, sendo que já ganhou esta ação na instância inicial, encontrando-se esta sentença do Paranoá agora em grau de apelação na 1ª Turma Cível do Tribunal de Justiça, sendo a relatora a Desembargadora Diva Lucy. A Associação está aguardando o julgamento da apelação movida pelo Solar da Serra, com expectativa de decisão até o dia 31. Questionado sobre se a ação judicial de cobrança era somente de parcelas passadas, o Dr. Taquary informou que os moradores do Solar da Serra continuam usando a portaria, e por isso, a cobrança é sobre as parcelas passadas e vindouras, não podendo ser a utilização da portaria sem pagamento. O Dr. Taquary informou que o débito do Solar da Serra para com a Associação já monta R\$ 977 mil (julho), devendo atualmente estar em mais de R\$ 1 milhão. Em havendo o julgamento, a Associação irá entrar com a execução do cumprimento da sentença, pois o devedor possui saldo e imóveis, e irá solicitar o bloqueio deste crédito. O Dr. Taquary foi questionado pelo condômino Carlos (Quinta 151) se a portaria poderia dificultar a entrada dos moradores do Solar da Serra. Explicou que o contrato com o Solar da Serra continua vigente, que não houve rompimento do contrato, e, se isto ocorresse, o Solar da Serra poderia alegar a quebra do contrato para não pagar o rateio. Não recomenda este tipo de atitude, pois pode ser prejudicial ao resultado da ação judicial. Com a palavra, o síndico Tito fez um retrospecto da história da Associação, para que se entendesse os motivos da saída do Solar da Serra da Associação. Disse que a Associação inicialmente foi criada para que se pudesse controlar o acesso de carros e pessoas aos condomínios do Setor São Bartolomeu, pois a av. São Bartolomeu virou servidão para acesso ao Condomínio Mansões Itaipu e Solar da Serra, passando por dentro do CQA. Que a portaria foi construída fora da poligonal do CQA, e que a Terracap foi consultada sobre a propriedade do terreno, que respondeu à época que não sabia quem era o dono. A portaria foi construída para um número de moradores bem inferior aos que transitam por lá hoje, e que, inicialmente, quem coordenava a portaria era o CQA I, cobrando dos demais condomínios as despesas decorrentes. Esta solução não funcionou, e foi criada a Associação, que passou a coordenar a portaria. Neste formato, foi feito um contrato entre os condomínios para a divisão de despesas da portaria. Em determinado momento, o condomínio Solar da Serra propôs à Associação a contratação de uma arquiteta para desenvolver projeto para a criação de um parque aonde é a fazenda do general Venturini. Chegou-se a pagar R\$ 32 mil



para a arquiteta para dar início ao assunto, e não aconteceu nada. O então presidente da Associação, Pitta, se recusou a pagar, e sugeriu que o projeto fosse feito por uma ONG ou cooperativa desvinculada da Associação. A síndica Sandra, responsável pelo Solar da Serra, não gostou, e solicitou modificação do Estatuto da Associação, para que tivesse mais um voto, pois eles eram os maiores pagadores da Associação. Na época, cada condomínio tinha um voto no Conselho da Associação, e os projetos somente eram aprovados se houvesse unanimidade. Foram feitos estudos para a modificação do Estatuto da Associação, e quando o trabalho foi concluído, a síndica do Solar da Serra comunicou que estava saindo da Associação, um direito do condomínio. Entretanto, o contrato com a Associação para o rateio de despesas da portaria continua vigente, mas o Solar da Serra parou de pagar, e foi quando a Associação entrou na Justiça para a cobrança dos valores devidos. Existe hoje uma expectativa de eleição de nova administração no Solar da Serra, com o retorno à Associação e pagamento parcelado do débito, valendo a pena uma negociação de acordo para encerrar o processo judicial. Reitera que não é recomendável a quebra do contrato existente, sob pena de prejuízo em decisão judicial. O síndico Tito informa que o orçamento do CQA já contempla o valor a maior que está sendo pago pela manutenção da portaria. A condômina Geisa questiona sobre os encargos da folha de pagamento dos empregados da Associação. O Síndico Tito informou que inicialmente houve problemas com o pagamento dos encargos, mas que a situação já foi totalmente regularizada, dividindo-se o débito entre os condomínios associados. O síndico Tito manifesta o seu temor com a protelação da decisão judicial, podendo levar algum tempo para a solução, e citou como exemplo a ligação da via entre a DF-001 e a QI-27, que está na mesa do juiz para assinar a liberação da via, e nada. O síndico Tito informou que o CQA tem a ser ressarcido pela Associação no valor de R\$ 166.374,86 (ref: julho). Questionado sobre o Quinhão 16, sobre a possibilidade de serem feitos acessos viários por dentro do condomínio, o síndico Tito esclareceu que foi à Terracap, e foi informado que esta sugestão de vias é do empreendimento que está fazendo o Quinhão 16, e não da Terracap. Por sugestão do Dr. Mário Gilberto, deverá ser feita uma notificação extra-judicial informando o empreendedor do Quinhão 16 que o CQA é em terreno particular, e que eles não tem esse direito. A condômina Nádia informa que estão sendo feitos parcelamentos de terras ao longo da via que liga ao condomínio Solar da Serra, e o acesso é feito pela portaria. O síndico Tito confirmou a informação, e disse que estes parcelamentos estão negociando sua adesão à Associação. O Presidente da Assembleia lembrou de colocação do Presidente da Associação Claudemir Pitta, em apresentação ao Conselho, de que o terreno aonde está localizada a portaria pertence à Terracap, e que quando este terreno for lançado para comercialização, a Associação deverá comprá-lo para regularizar sua situação, rateando o custo entre os associados. O Presidente da Assembleia agradeceu ao síndico Tito e ao Dr. Taquary pela explanação sobre a situação da portaria, e passou para o item 3 da pauta da Assembleia, proposta de taxa-extra para o rateio de despesas não previstas no orçamento do CQA. Foi ratificado o entendimento do início da Assembleia, no qual não haverá deliberação sobre este item, sendo necessários documentos complementares. A condômina Dóris reiterou a necessidade de apresentação de outras propostas para os serviços, para fins de comparação de custos, e no caso da proposta da TT Engenharia, que nesta seja incluída a questão do aproveitamento da rede de drenagem existente no condomínio na solução a ser desenvolvida. O síndico Tito reitera dificuldade de se obter



propostas para a execução de serviços no condomínio. A condômina Albene (Quinta 48) questiona a proposta apresentada para a ampliação do sistema de gravação de imagens das câmeras de segurança, pois em pesquisa feita na internet, julga os valores apresentados muito caros para a compra dos HD's, nem apresenta equipamentos para a estabilização da rede elétrica dos equipamentos. O condômino Sérgio Léo manifesta sua preocupação com o adensamento da região, acha válida a ampliação do sistema de gravação de 7 dias para 30 dias conforme solicitado pelo síndico, mas concorda que novas propostas devem ser apresentadas para fins comparativos. A condômina Tânia (Quinta 55) disse que nunca se sentiu ameaçada, e não concorda com a proposta de ampliação do sistema. Com a palavra, o síndico Tito justifica sua solicitação, defendendo a importância do sistema de câmeras de vigilância, sendo que este instrumento já identificou problemas dentro do condomínio, como a de venda de drogas na área do parquinho, e que foi resolvido pela polícia com o uso de imagens gravadas. Afirma que a existência do sistema de câmeras inibe a ação dos bandidos, que vão procurar outros locais menos protegidos. Informa que não é possível o uso do Fundo de Reserva para estes itens propostos. O Presidente da Assembleia confirma com os presentes o adiamento da votação da taxa-extra, e quando o Síndico atender as demandas pendentes, será marcada nova Assembleia para deliberar sobre a taxa-extra. Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente agradeceu a participação de todos e deu por encerrada a Assembleia às 12h15. Foi lavrada esta ata, que vai ser assinada pela Sr. Presidente e pela Secretária da Assembleia.


Paulo Fernando Gobato
Presidente


Suely Aparecida Guiotti Testa
Secretária

