

**Assembleia-Geral Extraordinária de 21.02.2015**

Aos 21 dias do mês de fevereiro de 2015, reuniram-se em Assembleia-Geral Extraordinária os condôminos do Condomínio Quintas da Alvorada, atendendo ao Edital de Convocação emitido pela Síndica Suely Aparecida Guiotti Testa em 13.02.2015. Às 09h00 a Sra. Síndica consultou os presentes sobre a conveniência de ser postergado o início da Assembleia para as 09h30, em virtude da reduzida quantidade de condôminos presentes, o que foi aprovado por todos. Foi proposto o nome do Condômino José Eugênio Pinto Campos para presidir a Assembleia, aceito por todos. Este convidou o Condômino Marcos Villaça Freitas para secretariar os trabalhos. Instalando a AGE às 09h30, a Sra. Síndica solicitou que fosse incluído, ao final da pauta, um item sobre informação referente à sentença proferida no processo em que o Oficial do 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal submeteu à decisão do juízo da Vara de Registros Públicos as impugnações contra o pedido de registro do loteamento “Condomínio Quintas da Alvorada - Gleba 1”. Iniciando os trabalhos, o senhor Presidente leu o Edital de Convocação e passou a explicar do que se tratava o **Item 1 da Pauta – Tentativas de retomada do domínio de áreas do CQA** – Em julho de 2014 foi contratado, pelo Condomínio, serviço de topografia em que se constatou que a área existente dentro dos limites descritos na escritura de compra e venda da matrícula 7090 é de aproximadamente 58 hectares. Perseguida a correção da área indicada na citada escritura, foi recomendada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis a elaboração do georreferenciamento do Condomínio. Executado o trabalho recomendado, observando o memorial descritivo constante da escritura, a empresa contratada foi ao INCRA para certificação, tendo constatado que as áreas correspondentes ao arboreto e à grota oeste haviam sido certificadas, naquele órgão, em nome de outros proprietários, sendo o próximo passo o envio dessas certificações ao Cartório, para registro da propriedade de tais áreas em nome de outros. O Conselho Consultivo-Fiscal fez reunião extraordinária e decidiu que o Condomínio deveria ajuizar imediatamente ações para anulação das certificações fraudulentas. A área do arboreto corresponde, aproximadamente, à área de 16 Quintas. Para estimar o valor da ação, o Conselho considerou que o valor da terra ocupada pelo arboreto corresponderia ao valor de somente uma Quinta nua, que é de R\$600.000,00. Portanto, o valor a ser dado à ação de anulação da certificação do arboreto seria de R\$600.000,00. Considerando que o contrato do CQA com o Advogado fixa o valor dos honorários advocatícios em 10% do valor da ação, os honorários correspondem a R\$60.000,00. A Sra. Subsíndica, Lélia de Amorim Campos, relatou encontro casual com o Sr. Cesar Acatauassu Alves Corrêa, ocasião em que aquele senhor comentou que havia certificado em seu nome, no INCRA, a área correspondente ao arboreto. O Condômino João José Miguel manifestou-se dizendo ser importante a providência do Conselho. Lembrou, entretanto, que existe um Grupo de Estudo constituído por Assembleia, incumbido de avaliar a conveniência da regularização ser feita como condomínio fechado ou como loteamento, tendo esse Grupo de Estudo recomendado a contratação da elaboração de uma Nota Técnica, o que foi feito pelo Condomínio. Citou que atualmente há três advogados trabalhando para o CQA e que componentes do Grupo de Estudo se reuniram com o Advogado contratado para elaborar a Nota Técnica, Dr. Fernando Luiz Carvalho Dantas e com o topógrafo Edson Coelho, que se associou ao Sr. Cesar Acatauassu para a certificação do arboreto, tendo o Sr. Edson apresentado, na ocasião, diversos documentos que demonstram que o arboreto pertence ao Sr. Cesar. O Condômino João José Miguel, considerando que os honorários advocatícios para ajuizar e acompanhar esta causa tem alto valor, propôs que nesses casos a decisão seja sempre tomada por Assembleia. A Condômina Arquiteta Urbanista Valéria Barroso da Silveira lembrou que, na ocasião em que foi elaborado o projeto urbanístico do CQA para o processo de regularização, foi detetada a diferença existente no total da área constante da escritura e acrescentou que o valor real da área do arboreto é extremamente maior que o considerado na ação, de R\$600.000,00. O Condômino Ben-Hur Alexandre Venturini afirmou que, se for feito o



registro da certificação em Cartório, a reversão será difícil. O Condômino Ernesto Serejo Costa propôs a cobrança administrativa das benfeitorias feitas no arboreto. Colocando em votação o item 1 da pauta, foi aprovado por unanimidade o ajuizamento da ação de anulação da certificação junto ao INCRA. Passando ao **Item 2 da Pauta – Consulta sobre ajuizamento de ação contra a advogada Mhayara Vanessa Santana Costa Correa**, o Sr. Presidente lembrou que Dra. Mhayara havia sido contratada para promover a regularização do CQA como condomínio fechado e que, ao final da administração da Síndica Mônica Campos Amorim Coelho já se percebia a sua ineficácia. O contrato foi então rescindido pela atual Administração.

Esclareceu que, como Presidente do Conselho, enviou duas Notificações Extrajudiciais por intermédio do Cartório solicitando o comparecimento de Dra. Mhayara, ambas recebidas por Dra. Maria Olímpia, que não foram atendidas. A Condômina Mônica Campos Amorim Coelho lembrou que foi feito plantão no escritório por Dra. Mhayara para atualização da cadeia dominial que havia sido resgatada por Dr. Mario Gilberto e Célio. Este trabalho contou com a participação de diversos condôminos, com exceção de um (falecido) que possuía quatro Quintas.


Posteriormente, o adquirente de uma dessas Quintas colaborou com o Condomínio e proporcionou o resgate da cadeia das quatro. Algum tempo antes da rescisão, a própria Dra. Mhayara concluiu pela inviabilidade do registro como condomínio fechado. Foi lembrado que a Condômina Mônica tentou, por várias vezes, obter a planilha elaborada por Dra. Mhayara, contendo a cadeia dominial, mas esta se negou a fornecê-la em virtude da rescisão do contrato. O Condômino Ben-Hur perguntou se a ação teria como objeto a obtenção da cadeia dominial. A Sra. Síndica foi, então, ao escritório pegar cópias do contrato, que foi lido em voz alta pela Condômina Advogada Dra. Cláudia Lyra Nascimento, chegando-se à conclusão de que a cadeia dominial era um dos objetos do contrato. A Sra. Subsíndica manifestou-se contrária à ação judicial por entender que a avaliação da relação entre o valor pago à Advogada e o trabalho por ela produzido é muito subjetiva. A Condômina Luciana Rodrigues Pereira declarou que necessitava se retirar e que deixava seu voto contrário ao ajuizamento de ação contra a Dra. Mhayara, porque o Dr. Mario Gilberto poderia facilmente atualizar a cadeia que ele próprio levantou com Célio. Foi lembrado que nosso direito na forma atual é frágil em relação a parcelamento das Quintas. O Condômino Ernesto Serejo Costa propôs que não fosse impetrada ação para exigir a entrega de trabalho, mas para requerer indenização por erros cometidos, citando a perda de prazo referente às impugnações dos condôminos ao registro como loteamento.

Tendo o Sr. Presidente passado à fase de decisão, foram apresentadas duas propostas: 1) Entrar com a ação imediatamente e 2) Aguardar o momento propício a ser indicado pelo Advogado contratado pelo Condomínio para o assunto de regularização e submeter o assunto a uma nova Assembléia. Colocando em votação as duas propostas, foi vencedora a segunda. **Item 3** – O Sr. Presidente passou a palavra à Sra. Síndica, que noticiou à Assembleia que em 05.02.2015 foi proferida Sentença indeferindo o registro do CQA, pelo Juiz da Vara de Registros Públicos do DF no processo 2013.01.1.185665-2, correspondente à consulta feita pelo Oficial do 2º Ofício do Registro de Imóveis, sendo o prazo para recurso até o dia 23.02.2015. Dessa forma, para que os procedimentos de regularização não retornassem à estaca zero, era imprescindível que o Condomínio providenciasse a constituição de Advogado para entrar com o recurso em tempo hábil. Ouvindo a opinião do Dr. Fernando Luiz Carvalho Dantas, este recomendou que fosse contratado um profissional que já conhecesse bem o processo, face à urgência que o prazo requeria. As duas opções recaíam sobre os nomes de Dr. Mario Gilberto e de Dra. Mhayara. Como o Condomínio se encontra em litígio com Dra. Mhayara, a opção adotada foi Dr. Mario Gilberto, que prontamente recebeu as Senhoras Síndica e Subsíndica, tendo se comprometido a defender o CQA em contrato de seis meses, pelo valor da antiga mensalidade corrigido monetariamente para valor atual. O assunto será objeto de uma próxima Assembléia a ser brevemente convocada. 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.


José Eugênio Pinto Campos
Presidente


Marcos Villaça Freitas
Secretário

2º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOC.
CNS 504 CL 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 0003047197, livro e folha BES70-149 em 10/04/2015.
Selo Digital: TJDFT2015022010982438L0
Para consultar o selo, acesse www.tjdft.jus.br.

