

**Assembleia-Geral Extraordinária de 28.02.2015**

Aos 28 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 Sra. Síndica Suely Aparecida Guiotti Testa em 23.02.2015. A Sra. Síndica abriu a AGE às 09h30, sendo proposto o nome do Condômino Luiz Tito Barbosa Bonvini para presidir a Assembleia, que foi aclamado. Este convidou o Condômino Marcos Villaça Freitas para secretariar os trabalhos. Iniciando os trabalhos, o senhor Presidente passou à leitura do Edital de Convocação, tendo sido levantada uma dúvida pela Condômina Mônica Campos Amorim Coelho, cujo Edital apresentava a redação do item 1 diferente dos demais Editais. O texto recebido pela maioria dizia: *1 – Informação sobre o recurso de apelação interposto contra a Sentença (em anexo) proferida em 05.02.2015 pelo Juiz da Vara de Registros Públicos do DF no processo 2013.01.1.185665-2, que indeferiu o registro do loteamento urbano denominado Quintas da Alvorada Gleba I.* Já o Edital recebido pela Condômina Mônica dizia: *1 – Informação sobre a Contestação à Sentença (em anexo) proferida em 05.02.2015 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 e decisão sobre a manutenção do processo.* Em virtude da diferença entre os textos, foi suscitada dúvida se a AGE seria simplesmente informativa ou se poderia ser tomada decisão sobre a manutenção ou a extinção do processo, tendo-se concluído pela conveniência de ser informativa. Passando aos trabalhos, o Sr. Presidente solicitou à Sra. Síndica que colocasse os presentes a par do **Item 1 da Pauta** – A Sra. Suely informou que o Condomínio havia contratado o Advogado Fernando Luiz Carvalho Dantas para elaborar uma Nota Técnica com o objetivo de nos dar embasamento de como proceder e para decidir se prosseguiríamos perseguindo a regularização como loteamento ou se desistiríamos do atual processo para aguardar a possibilidade de sermos condomínio fechado. Lembrou que à época em que o Conselho tomou a decisão de contratar a elaboração da Nota Técnica ainda não havia sido proferida a sentença pelo Juiz da Vara de Registros Públicos no nosso processo. O prazo para entrega da Nota Técnica ainda não se esgotou. Entretanto, a publicação da sentença indeferindo o registro tornou premente a necessidade de entrarmos com recurso em tempo hábil. Assim sendo, a Administração precisava contratar Advogado especialista em assuntos fundiários com pleno conhecimento da totalidade do processo, que já contava com treze volumes. Duas alternativas se apresentavam: Dr. Mário Gilberto e Dra. Mhayara. Esta foi descartada por estar em litígio com o CQA em virtude de não ter entregue qualquer produto do seu trabalho realizado enquanto o contrato estava vigente. Procurado Dr. Mário Gilberto na sexta-feira 20.02.2015, este se dispôs a elaborar o recurso e acompanhar o processo pelo mesmo valor mensal do contrato anteriormente vigente, corrigido pelo INPC. Assim, Dr. Mário Gilberto elaborou o recurso no sábado e no domingo, protocolando-o na segunda-feira 23.02.2015, último dia do prazo. A Sra. Síndica informou não ter o texto do recurso, de mais de setenta páginas, mas comunicou que foi feito um apanhado de tudo, sendo especialmente abordados dois itens que impediam o registro. Na Assembleia de hoje, Dr. Fernando Dantas virá nos sugerir como proceder. A Condômina Cátia Regina da Costa Machado manifestou a conveniência da distribuição da íntegra do recurso aos Condôminos pois, mesmo não tendo formação em direito, algum parente ou amigo tem e pode explicar seu conteúdo ao Condômino. A Conselheira Vera Fonseca de Paiva comentou que Dr. Mário Gilberto diz não ser necessária a apresentação das certidões do empreendedor porque falta razoabilidade e foi enfática ao declarar que “isto está errado”. O Sr. Presidente suspendeu temporariamente a Assembleia enquanto aguardava a chegada de Dr. Fernando Dantas. Aproveitando o tempo em que os Condôminos estavam reunidos, a Sra. Síndica solicitou a **antecipação do item 2 da pauta** – **Assuntos Gerais** e propôs a autorização à Administração para envio da correspondência aos Condôminos por meio eletrônico, tendo sido levantado que



pode haver pessoas que não utilizam esse meio de comunicação. Assim, foi definido que a Administração fará consulta aos Condôminos, por meio eletrônico, solicitando a concordância de cada um sobre o procedimento. Aos que não concordarem ou não responderem, permanecerá sendo enviada a correspondência por meio físico. **Retomada do Item 1** – Tendo chegado Dr. Fernando Dantas, o Sr. Presidente retomou a Assembleia e solicitou que o visitante se apresentasse. Dr. Fernando informou que milita em assuntos de regulação, uso e ocupação do solo, bem como em direito administrativo. Seu trabalho no nosso Condomínio começou com um amigo que sofreu uma ação e ele o defendeu. Declarou que acompanha o processo de regularização do CQA, o mais antigo do DF e propôs a elaboração de um diagnóstico no estágio atual. Teve acesso à documentação integral do processo esta semana e tem a dizer: 1 – Não faz o menor sentido não aprovar o que existe. Se o Poder Público já definiu os limites da área para registro isto já estabiliza a propriedade. A poligonal está registrada, por constar da escritura. 2 – A modulação da sentença é bastante econômica e fácil de ser “contestada”, com grande probabilidade de prosseguir em segunda instância. Pela forma administrativa já foi tentada a anulação da matrícula 7090, o que não existe. Entende que deve ser prosseguido o andamento do processo na forma em que está e registrar o loteamento. Dr. Fernando afirmou que o ponto central é: o que querem os Condôminos, já que pediram o registro como loteamento e depois o impugnaram. A Conselheira Vera manifestou-se dizendo que não sabíamos que o pedido era para registro como loteamento e por isso entramos com as impugnações. Retomando a palavra, Dr. Fernando informou que conversou com pessoas que atuam na área, concluindo que o Governo não tem interesse no assunto. A servidão de passagem não pode ser desconstituída e o registro dá mais segurança que um condomínio fechado. Citou como exemplo o caso parquinho, onde poderia ser exigido do governo que investisse. A portaria não pode ser derrubada sem ação civil pública, impetrada pelo Ministério Público, o que muito provavelmente não ocorrerá. O CQA não tem configuração do instituto Condomínio Urbanístico, cuja lei está impugnada. Especialistas urbanistas dizem que o CQA não possui índices urbanísticos necessários a um Condomínio. Não existe alternativa: equivale-se a uma passagem para Marte. A Condômina Mônica manifestou-se dizendo que nosso interesse é ter segurança, tranquilidade e qualidade de vida e que nosso desejo é manter a estrutura com lotes de 2.500 m². Retomando a palavra, Dr. Fernando afirmou que o registro define a norma de gabarito e estabiliza as situações, como terreno, limites, etc. e dá a segurança jurídica que hoje não tem. A Condômina Cátia perguntou o que fazer com as pessoas que impugnaram o registro – é possível tocar o processo sem a autorização dessas pessoas? Dr. Fernando respondeu ser o registro um procedimento administrativo e comentou sobre alguns documentos faltantes: a) LI – Licença de Instalação, que é facilmente superável; b) Deficiência nas publicações – trata-se de vícios facilmente superáveis; c) Percentagem da área destinada a equipamentos públicos – também é superável; d) Anuência superveniente de todos, que deveria ser perseguida por meio de contatos com os vizinhos e amigos. O Conselheiro Taquary perguntou se a recusa de anuência não poderia ser suprida por decisão judicial, tendo Dr. Fernando respondido sobre a necessidade de observar o Provimento 02 da Corregedoria que se refere à validade de limites do Condomínio em projeto urbanístico, que seria uma anuência tácita. O Conselheiro Ben-Hur Lembrou que o Projeto Urbanístico não define a identificação dos proprietários de cada fração e vale mais a pena levar adiante que voltar à estaca zero. O Conselheiro Tito lembrou que temos que estabelecer contatos com os condôminos que não se fizeram presentes à Assembleia. A Condômina Mônica Coelho perguntou se as explicações dadas na Assembleia constarão da Nota Técnica, tendo Dr. Fernando respondido que sim, acrescentando que provavelmente nenhum dos presentes a esta Assembleia decidirá contra o registro. A Condômina Mônica Coelho declarou que nós assumimos o compromisso de pegar a validação de um a um. Dr. Fernando lembrou que nenhum militante na área jurídica pode assegurar uma decisão judicial, mas precisamos perseguir satisfazer a resposta aos itens colocados na sentença. O Condômino João José Miguel manifestou-se no sentido de



que precisamos fazer um mutirão de sensibilização de validar o caminho tradicional. Não seria este o caminho para atualizar a Cadeia Dominial? O ideal seria contarmos com os contatos de cada condômino. A Conselheira Vera defendeu a idéia de ser ajuizada ação contra Dra. Mhayara no sentido de obrigá-la a entregar a Cadeia Dominial atualizada em entrevistas com os Condôminos. O Sr. Presidente propôs aproveitarmos a presença de Dr. Fernando para nos orientar nos procedimentos. O Condômino João José Miguel perguntou qual seria o tempo para se ter resposta de uma ação contra Dra. Mhayara. Dr. Fernando esquivou-se da resposta direta e disse que o trabalho feito não deve ser perdido, tendo recomendado que sejam obtidas as certidões necessárias e que seja visto no GDF o aspecto da licença. Seria também interessante um trabalho junto aos Desembargadores do TJDF. Pretende entregar a Nota Técnica dentro de duas semanas. Dr. Fernando despediu-se de todos e retirou-se. Recapitulando as orientações, o Sr. Presidente colocou que deveríamos aguardar o recebimento da Nota Técnica para decidirmos o que fazer. A Condômina Cátia questionou qual diretiva adotaríamos para esclarecimento das pessoas. O Sr. Presidente lembrou que, a partir das explicações de Dr. Fernando já poderíamos iniciar os esclarecimentos e assumiu, em nome do Conselho e da Administração, a incumbência de elaborar procedimentos passo-a-passo de como informar os Condôminos. Para tanto, será convocada para breve uma reunião específica do Conselho, com essa finalidade. 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 Tito Barbosa Bonvini
Presidente

Marcos Villaça Freitas
Secretário

22 OFICIO DE REG. DE TITULOS E DOC. CRS 504 EL A Lojas 07/08 - Asa Sul Brasília/DF - Tel: 61 3214-5900 Oficial: Jesse Pereira Alves
Apresentado hoje em Titulos e Documentos, protocolado e registrado sob o nº 0003047198, livro e folha BRS70-149 em 10/04/2015. Selo Digital: TJDF20150220109823MAHF Para consultar o selo, acesse www.tjdft.jus.br .