



Ata da reunião nº 529

Data e horário: 31/05/2022 às 19h00.

Local: Escritório da Administração do Condomínio Quintas da Alvorada.

Participantes: Conselheiros: Paulo Fernando Gobbato – Presidente, Lélia de Amorim Campos – Secretária, Marcos Villaça Freitas, Natalina Auxiliadora Carvalho Zahnd, Ronaldo da Costa, Sebastião Borges Taquary, Guilherme Carrano, João José Miguel (Vivarta) e Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira

Síndico: Luiz Tito Barbosa Bonvini e Suely Aparecida Guiotti Testa

O Presidente iniciou a reunião agradecendo a presença de todos e agradeceu em especial ao conselheiro Marcos pelos ensinamentos aprendidos na gestão anterior. Disse ter como premissas algumas regras para a condução dos trabalhos e que foram colocadas na pauta recebida por todos: cordialidade, respeito mútuo e troca saudável de ideias. Lembrou que somos voluntários nesta tarefa e que devemos representar bem os moradores na proposição de ações que visem o bem-estar de todos. Os conselheiros também devem atuar com os administradores eleitos buscando a transparência de ações e a boa aplicação dos recursos.

1. **Justificativas de ausências:** Cláudia Lyra Nascimento por motivo de trabalho e Mônica Gusmão Barcellos.

2. **Eleição para preenchimento do cargo de Vice-Presidente do Conselho:** O Presidente passou então a justificar a eleição de Vice-Presidente relatando que na reunião anterior foi proposto por ele o nome da conselheira Lélia de Amorim Campos para ocupar esse cargo, sendo então eleita. Porém, ela não estava presente e se fazia representar nessa reunião pelo conselheiro Marcos e que havia se candidatado somente ao cargo de Secretária, sendo eleita para o mesmo também. A conselheira não se sentiu confortável com a indicação para Vice-Presidente e após uma conversa com o Presidente decidiu entregar o cargo, ficando apenas como Secretária. Isto esclarecido o Presidente perguntou se alguém se candidatava ao cargo e o conselheiro Ronaldo da Costa se propôs a colaborar sendo então eleito Vice-Presidente pela maioria.

3. **Apreciação da ata da reunião nº 528** – O Presidente foi o Secretário da reunião 528 e perguntou se algum conselheiro tinha alguma observação a fazer sobre a ata. O conselheiro Carrano disse que tinha e que fez suas observações por escrito e as enviou a cada conselheiro por e-mail. O Presidente disse ter lido e considerado pertinentes, porém não considera relevantes para o conteúdo da ata. Explicou que a reunião deveria ter sido apenas de posse, mas por atraso da conclusão da Assembleia, a reunião do CCF também apreciou assuntos do dia a dia do condomínio. Por isso os assuntos discutidos não tiveram a participação dos conselheiros eleitos, e o conselheiro Carrano não acha certo assinar a ata. Foi esclarecido que eles tomaram posse na reunião 528, porém o mandato só começou efetivamente no dia 01/05/2022. Decidiu-se então que seria colocado o nome de todos e os empossados colocariam de próprio punho “empossados” ao lado de suas assinaturas. A ata foi aprovada, assinada e encaminhada para publicação na página do condomínio na internet.

4. **Comissões e Grupo de Trabalho** – atualização de membros e acompanhamento dos trabalhos:

4.1. **Comissão de Revisão do Regimento Interno** – integrantes Sebastião Borges Taquary (coordenador), Cláudia Lyra Nascimento, Luiz Tito Barbosa Bonvini, Marcos Villaça Freitas e Suely Aparecida Guiotti Testa.

Foi esclarecido que a Sra. Sílvia de Oliveira Encarnação não faz mais parte do CCF e também dessa comissão. O conselheiro Marcos disse que ainda falta a análise de algumas sugestões encaminhadas por condôminos. Informou ainda que a conselheira Cláudia compilou o trabalho que já foi realizado, mas que não houve tempo hábil para apresentá-lo aos demais membros da Comissão, o que será feito em data a ser agendada. Decidiu-se que a Comissão consolidará a proposta de novo Regimento Interno e logo em seguida o



Conselho Consultivo-Fiscal

documento será enviado ao Presidente para ser repassado aos demais conselheiros. Somente então será marcada uma data para o Conselho se reunir especificamente para tratar desse assunto. Foi comentado que foram enviadas várias sugestões.

- 4.2. **Comissão para Revisão e Atualização do Histórico do CQA no Site** – integrantes Lélia de Amorim Campos, Mônica Gusmão Barcellos, Marcos Villaça Freitas e Luiz Tito Barbosa Bonvini.

Os trabalhos não evoluíram.

- 4.3. **Grupo de Trabalho para apoio à Regularização** – integrantes Síndico Luiz Tito Barbosa Bonvini (coordenador), Lélia de Amorim Campos e Suely Aparecida Guiotti Testa.

Não houve nenhum movimento da parte do GDF. Nossa representante contratada, Valéria, fez de novo solicitação ao GDF sobre o posicionamento de nosso processo, pois nos haviam prometido que no mês de abril este seria analisado, mas não foi e não está na pauta. Existe uma demanda do governo para priorizar os condomínios que estão com a TERRACAP para revenda aos moradores. O advogado do condomínio para este assunto, Dr. Mário Gilberto, ajudou a Valéria na confecção desta nova solicitação. Foi explicado aos novos conselheiros quem é e o que faz a nossa contratada Valéria.

- 4.4. **Comissão de Obras** – integrantes Marcos Villaça Freitas (coordenador), José Eugênio Pinto Campos, Paulo Fernando Gobbato, Rosemberg de Araújo Gouveia Júnior e Tiago Diniz Arantes.

A Subsíndica Suely, enquanto exercendo o cargo de Síndica, recebeu solicitação no sentido de realizar uma inspeção na quinta 108, pois a proprietária achou algumas trincas em paredes e suspeita serem devido a trepidação durante a perfuração do poço 110. Os membros da Comissão Marcos e Rosemberg estiveram no local e avaliaram que as trincas são de acabamento, e não de cunho estrutural. Perguntado se a proprietária concordou com a avaliação, foi dito que não. Perguntado se não seria interessante um relatório técnico, o conselheiro Marcos esclareceu que, apesar de terem CREA, na Comissão eles atuam como condôminos, em caráter opinativo. Para tanto, seria necessário a designação de um perito judicial mas para isso a proprietária deve recorrer à justiça. O coordenador informou que a condômina Sílvia saiu desta comissão.

- 4.5 **Grupo de Trabalho para Agenda Positiva** – integrantes Paulo Fernando Gobbato (coordenador), Suely Aparecida Guiotti Testa, Lélia de Amorim Campos, Sebastião Borges Taquary, José Ernesto Medeiros e Nádia Nogueira.

O coordenador informou que a condômina Fátima Jaegger pediu para sair do grupo. Foi explicado aos novos conselheiros como surgiu a Agenda Positiva. Foi entregue a todos um resumo da etapa 3, com as considerações do coordenador. Foi também distribuída a todos uma sugestão da pesquisa que deverá ser enviada a todos os condôminos, a etapa 5 na previsão dos trabalhos do grupo, para consulta aos moradores sobre a pertinência dessas propostas. O conselheiro Rodrigo acha salutar colocar na pesquisa qual o problema ou justificativa que gerou cada proposta. O coordenador quer a permissão do Conselho para começar a pesquisa. O conselheiro Vivarta acha que tem algumas propostas que estão vinculadas diretamente à regularização. Como a regularização deve ser uma prioridade de todos, esses itens estão num patamar diferente, são obrigatórios, pois sem eles não conseguiremos regularizar. Corremos o risco dos condôminos acharem que a proposta de drenagem, por exemplo, é optativa. O coordenador vai então adaptar esta tabela à pesquisa e redistribuir a todos para serem feitos ajustes antes da divulgação. Frisou que o objetivo do trabalho é a de identificar e implementar melhorias no condomínio para o futuro.

Todos os itens acima foram devidamente explicados aos novos conselheiros para que ficassem inteirados dos assuntos.

5. Distribuição e análise de prestações de contas

Dezembro/2021– designada Lélia – aprovada na reunião nº 527

Janeiro/2022 – designada Lélia – aprovada nesta reunião.

Fevereiro/2022 – designado Rodrigo – entregue nesta reunião.



Conselho Consultivo-Fiscal

Março/2022 – designado Guilherme – entregue nesta reunião.

Foi explicado aos novos conselheiros como se faz a análise das contas hoje no Conselho. Os documentos são inicialmente enviados ao contador que os organiza em 2 livros, que são posteriormente trazidos ao Conselho pelo Síndico, aonde é designado um conselheiro para proceder a análise. Depois de analisado o conselheiro emite seu parecer de aprovação ou não e o parecer vai a plenário do Conselho para apreciação final, aonde qualquer conselheiro pode pedir vistas. As análises são feitas baseadas em um manual elaborado pelo Conselho. O Presidente disse então que vai propor ao Conselho a criação de um Grupo de Trabalho para rever esses procedimentos, mas ao final da reunião. Perguntou à conselheira Lélia se as contas de Janeiro/2022 estavam analisadas e a mesma disse já estarem com parecer para aprovação assinado e o mesmo foi lido. Na votação de aprovação do parecer da conselheira Lélia pelo Conselho, o conselheiro Guilherme pediu vistas à prestação de contas, para seu conhecimento. O Presidente sugeriu, para que não se interrompesse o processo, que fosse aprovado o balancete de Janeiro/2022 e que o conselheiro se abstinhasse de votar, podendo o mesmo consultar e avaliar esta prestação de contas depois. O Presidente sugeriu ainda que as duas prestações de contas que já estão prontas para análise, Fevereiro/2022 e Março/2022, fossem analisadas pelos conselheiros Guilherme e Rodrigo, para que os mesmos, nesta análise, já comesçassem a fazer suas observações e sugestões de aprimoramento dos documentos. Deu como exemplo de sugestão que os balancetes fossem acompanhados dos relatórios de serviços realizados pelos contratados do condomínio. Lembrou que houve uma demanda por maiores esclarecimentos sobre as contas na AGO. Adiantando a pauta da reunião para o item 8.1, propôs a criação de um Grupo de Trabalho que faça essa revisão dos procedimentos de apresentação da prestação de contas do condomínio, dentro das limitações de nossos recursos atuais. Enfatizou estas limitações orçamentárias, informando que participou recentemente, juntamente com o Síndico, de uma apresentação da empresa Âncora, especializada em contabilidade condominial, e que também faz diversos serviços adicionais, como a administração de reuniões e Assembleias, controle de acesso, disponibilidade de página interativa na internet, entre outros, com uma qualidade diferenciada. Mas, para termos nossa administração neste nível, tem custo adicional e não sabemos se conseguimos bancar isso. Este assunto tem que ser discutido pelo Conselho e condôminos. Distribuiu a todos um exemplo de relatório tirado da internet, que poderia servir de modelo para uso em nossa nova proposta de formatação de prestação de contas, contendo, por exemplo, um relato do advogado sobre seu trabalho. O Presidente se mostrou incomodado com os muitos questionamentos feitos na AGO sobre a prestação de contas. O Grupo de Trabalho a ser criado proporia uma nova formatação na apresentação das contas, não que a atual esteja errada, mas faltam detalhes que a tornem mais clara. Foram convidados os conselheiros Rodrigo, Guilherme, Vivarta e o Síndico para comporem o Grupo de Trabalho, e que este está aberto a mais alguém que queira integrá-lo. A conselheira Lélia lembrou que de todos os conselheiros o único que exerce a profissão de contador é o Rodrigo, portanto, o trabalho a ser desenvolvido tem que ser algo didático aos demais conselheiros. Outra coisa é que, apesar do trabalho, continuaremos a ser criticados e sempre haverá condôminos que farão perguntas e vão continuar com os questionamentos. O Presidente gostaria poder, ao final do mandato, apresentar aos condôminos o resultado de um trabalho que atendesse a expectativa que veio da Assembleia. O conselheiro Guilherme disse ter uma proposta diferente. Precisamos de uma auditoria de gestão. Não para procurar erros mas para ver quais as dificuldades da gestão. Exemplificou que seria melhor ter um Conselho Consultivo e outro Fiscal, distintos. O Presidente afirmou que é primordial melhorar o demonstrativo das contas que é apresentado no boleto de pagamento do condomínio. O conselheiro Rodrigo explicou que existem vários tipos de documentos contábeis, e que acha mais válido termos um Relatório de Administração, mais fácil de se entender. Posta em votação, a prestação de contas do mês de janeiro/2022 foi aprovada. Para a análise das prestações de contas dos meses de Fevereiro/2022 e Março/2022, o conselheiro Rodrigo disse não se sentir confortável para fazê-lo, por não ser ainda conselheiro na época dessas contas. Disse ainda que a documentação das contas deveria ser enviada aos conselheiros de forma digitalizada, por questões de segurança. Foi acatada essa sugestão. Atendendo a um pedido do Presidente, o conselheiro Rodrigo aceitou analisar as contas de Fevereiro/2022 e o conselheiro Guilherme as de Março/2022.



Conselho Consultivo-Fiscal

6. Notícias da Administração

6.1 Sistema de câmeras – O síndico informou que o aumento de câmeras em nosso sistema de vigilância, acarretou a diminuição de dias em que estas imagens ficam salvas. O ideal seria 30 dias de gravação. O técnico fez um levantamento da necessidade de mais 4 discos de 8T e uma série de aparelhos conhecidos como Clamp, para proteger as câmeras da oscilação da rede de energia e não queimar as fontes de energia. Estas aquisições somam R\$12.877,50. Informa que no futuro teremos que colocar mais câmeras, pois mesmo com as já instaladas no meio das ruas, ainda temos áreas não atendidas. O conselheiro Vivarta solicitou que fossem separados os valores de mão de obra e de peças, pois existem vários fornecedores no mercado. O Presidente disse ter constatado que o sistema precisa realmente de um incremento. Hoje o condomínio não tem uma fonte financeira de onde sairiam os recursos para a aquisição dos equipamentos, a não ser o uso do Fundo de Reserva. O conselheiro não é contra se adquirir o equipamento, mas se preocupa com o custo, porque dependendo do que o profissional está especificando, se pode fazer uma análise melhor dos valores comparando-se com o mercado. O síndico explicou que a proposta apresentada foi especificada desta forma em razão do técnico ter conhecimento da compatibilidade com os equipamentos em uso. O Conselheiro Rodrigo disse concordar com a especificação do equipamento. Alerta que é uma despesa fora do orçamento aprovado para o condomínio nesta gestão, e não é recomendável começarmos a implementar investimentos usando fundo de reserva sem autorização adequada de Assembleias. O conselheiro Marcos acha pouco provável que o técnico tenha orçado somente aumento de memória dos equipamentos, supõe que deve ter aumento de processamento também. O conselheiro Ronaldo acha que não devemos deixar passar essa oportunidade. O Presidente propôs que se deixasse o assunto pré-aprovado, tendo esse valor como limite e o uso do Fundo de Reserva. O conselheiro Marcos disse que a raiz do problema é o uso do Fundo de Reserva que não é para isso, ele é constituído para despesas não previstas e emergenciais. O Presidente disse considerar que é não prevista, mas Marcos rebateu não ser emergencial. O conselheiro Marcos perguntou se não temos recuperação de receitas prevista, sendo informado pelo Síndico que não. O Presidente colocou em votação sua proposta, mas foi acordado que se adiasse este assunto para a próxima reunião, com a apresentação de mais detalhes. A Conselheira Lélia pediu que se fizesse um estudo no orçamento, se não teria uma outra fonte de recursos para este serviço que não fosse o uso do Fundo de Reserva.

7. Demandas Judiciais e Amigáveis

Com a palavra, o conselheiro Taquary informou que não existem neste momento cobranças decorrentes de atrasos de pagamento, e saudou o Síndico e os condôminos pelo fato. Informou também que a demanda judicial da Associação contra o Condomínio Rural Solar da Serra – em grau de apelação cível, está parada. Informou que esta ação já se encontra na segunda instância judicial.

8. Assuntos Gerais

8.1. Proposta de criação de Grupo de trabalho para o aperfeiçoamento da prestação de contas do CQA. (Demanda da AGO de 09/04/2022).

O assunto foi tratado no item 5 desta pauta – Distribuição e análise de prestação de contas. O conselheiro Marcos, a título de colaboração, informa aos conselheiros Rodrigo e Guilherme, que para não partirem da estaca zero na análise das prestações de contas de Fevereiro/2022 e Março/2022, existem dois manuais: o de elaboração de prestação de contas e o de análise de prestação de contas.

8.2. Autorização para o uso de recursos financeiros do fundo de reserva para a adequação do sistema de gravação de imagens de câmeras de segurança.

Assunto discutido no item 6 da pauta – Notícias da administração e adiado para a próxima reunião.

8.3. Campanha da Dengue

O Síndico informou que foram feitas várias ações como colocação de cartazes, distribuição de cartilhas e pedidos de passagem do fumacê.



Condomínio Quintas da Alvorada

Conselho Consultivo-Fiscal

- 8.4. **Divulgação de grupo de WhatsApp da administração e outras formas de comunicação** O Presidente solicitou ao Síndico que este faça uma campanha de adesão dos condôminos ao grupo do WhatsApp da administração. Este é um grupo só com informações sobre o condomínio. O Síndico informou que foi feito contato com todos os condôminos no momento da criação do grupo e muitos não autorizaram participar. E agora reclamam que não recebem informações do condomínio.
- 8.5. Finalizando, o síndico informou que teve que fechar o arboreto por causa de um enxame de abelhas africanas e que apesar de ter comunicado a todos recebeu muitas reclamações sobre esse fechamento. O conselheiro Vivarta relatou que seu caseiro recebeu mais de 10 picadas. O conselheiro Rodrigo parabenizou pela campanha de vacinação de animais e disse estar muito preocupado com a quantidade de animais soltos no condomínio, principalmente gatos, que não se sabe se estes são vacinados. Solicitou ao condomínio reforçar com os donos de gatos que cuidem melhor de seus animais, uma vez que um desses arranhou os olhos do cachorro da cunhada dele.

9. Assuntos para a pauta da próxima reunião – Não houve

10. Data e hora das próximas reuniões:

10.1. **Revisão do Regimento Interno** – data a ser combinada quando da conclusão dos trabalhos da comissão.

10.2. **Mensal de Junho de 2022** – dia 30/06/2022 as 19:00 hs – presencial.

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião nº 529 as 21h20, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelos Conselheiros participantes.


Paulo Fernando Gobbato – Presidente


Natalina Auxiliadora-Carvalho Zanhd


João José Miguel


Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira


Sebastião Borges Taquary


Lélia de Amorim Campos – Secretária


Marcos Villaça Freitas


Ronaldo da Costa


Guilherme Carrano