



Ata da reunião nº 530

Data e horário: 30/06/2022 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, João José Miguel (Vivarta), Rui Barbosa e Cláudia Lyra Nascimento.

- **Síndico:** Luiz Tito Barbosa Bonvini

O Presidente iniciou a reunião agradecendo a presença de todos, releu as regras para boa convivência nas reuniões e avisou a todos que a reunião estava sendo gravada.

Pauta da reunião:

1. Justificativas de ausências:

Guilherme Carrano e Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira por motivo de saúde na família e Mônica Gusmão Barcellos por motivo de reunião de trabalho.

2. Apreciação da ata da reunião nº 529:

Ata aprovada. O Presidente explicou que autorizou o síndico que publique a ata aprovada no site do condomínio tão logo contenha a assinatura do Presidente e da Secretária, com a observação de que as demais assinaturas estão sendo colhidas e assim que todos assinarem ela deverá substituir a outra publicada no site.

3. Comissões e Grupo de Trabalho – acompanhamento dos trabalhos

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

Foi pedido pelo conselheiro Marcos a inclusão do nome do Presidente na Comissão. A conselheira Cláudia recebeu a palavra do coordenador e explicou que os trabalhos foram encerrados e estão prontos para serem trazidos ao Conselho. Essa é a segunda vez que o texto vem ao Conselho. Esta versão do Regimento Interno contempla sugestões encaminhadas por condôminos. Também foram estudados regimentos de outros condomínios e incluídos temas como a LGPD – Lei Geral de Proteção de Dados, drones e outros. O regimento quando for aprovado, tem que ficar bem claro para os condôminos que ele não é da Comissão, não é do Conselho, o regimento será do Condomínio e representará os condôminos, pois assim quiseram, encaminharam sugestões e aprovaram. Foi marcada para o dia 14/07/2022 reunião do Conselho exclusiva para fazer os últimos ajustes no regimento antes de ser levado ao conhecimento dos condôminos.

3.2. Comissão para Revisão e Atualização do Histórico do CQA no Site – Lélia de Amorim Campos, Mônica Gusmão Barcellos, Marcos Villaça Freitas e Luiz Tito Barbosa Bonvini. Os trabalhos não evoluíram.

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

O IBRAM respondeu, hoje pela manhã, a consulta que foi feita, dizendo que necessitavam de algumas informações técnicas que não haviam recebido, como: detalhamento da classificação das imagens do cenário passado x atual visando a compensação florestal e a avaliação da fauna. Ambas já haviam sido feitas e protocoladas antes no SEI – Sistema Eletrônico de Informações. Disseram que se entregássemos ainda hoje seria apreciado ainda no mês de julho. O prazo foi cumprido e tudo foi novamente protocolado. O conselheiro Ronaldo relatou ter um contato junto ao vice-governador que se propôs a nos ajudar. Ele e o síndico devem procurá-lo.

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

O coordenador relatou que recebeu do síndico uma proposta do Sr. Thales, responsável pelo nosso projeto inicial de tratamento de águas pluviais, para fazer uma adequação do projeto



Conselho Consultivo-Fiscal

nos moldes necessários para aprovação pelo IBRAM, contendo as saídas de água para os grotões. Disse ainda não ter podido analisar a proposta. Trata-se de uma complementação ao projeto original de drenagem na parte aonde a água descarrega para as grotas. Essa necessidade de alteração surgiu de uma reunião entre ADASA, TERRACAP e o condomínio. O Presidente Gobbato informou que o valor da proposta é de R\$ 43.000,00 e ressaltou que, para fazer esse projeto, teremos que arrecadar fundos. A conselheira Cláudia perguntou se a obra é imprescindível para a regularização no que foi respondido que sim. Foi comentado como começou esse projeto e o porquê de sua alteração.

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

O coordenador leu a carta que gostaria de enviar a todos os condôminos junto com a pesquisa explicando o trabalho da Agenda Positiva, atendendo a determinação da Reunião nº 529. Informou ainda que a planilha foi refeita, sendo acrescida da justificativa e argumentos para a realização das propostas. Tanto a carta como a nova planilha foram entregues aos conselheiros. Explicou ainda que os valores que constam da planilha são estimados. Talvez em algumas das propostas consigamos reduzir custos ou esperar que o GDF faça. O importante é nós termos consciência de que se quisermos alguma coisa à frente temos que investir na formação de um fundo financeiro. O conselheiro Rui disse ser o ideal que se deixe claro para os condôminos que o valor investido para isso volta como valorização para os nossos imóveis. A conselheira Lélia ponderou após a leitura da carta, que existe nela a informação que a aprovação da Agenda Positiva não acarretará em aumento da taxa mensal e nem criação de taxa-extra neste momento. Porém, no item anterior, já antevimos a criação de uma taxa extra para realização de projeto de águas pluviais. O conselheiro João José lembrou que na reunião passada sugeriu que os itens relativos a regularização viessem em um patamar diferente. Foi aprovado o envio da carta e da pesquisa.

3.6. Grupo de trabalho para a revisão da apresentação de contas – Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira (coordenador), Guilherme Carrano, João José Miguel e Luiz Tito Bovini.

Como o único integrante presente do Grupo de Trabalho, foi solicitado ao conselheiro João José que explanasse os progressos realizados. Relatou então que o conselheiro Rodrigo está fazendo a análise da prestação de contas de fevereiro/2022 e paralelamente dando sugestões de melhorias. Ele já fez uma parte e encaminhou ao grupo que está trabalhando nisso com sugestões. Querem trabalhar em dois níveis: um que seria o processo de prestação de contas mensal aprimorado e ao mesmo tempo pensar em formatos de relatórios que facilitem a apresentação do resultado final anual aos condôminos. Perguntado pelo Presidente se já levaram as sugestões ao conhecimento do síndico e do contador, respondeu que ao contador ainda não e que o síndico faz parte do grupo de e-mail, porém o síndico informou que não. A inclusão do síndico no grupo de e-mail será providenciada.

4. Distribuição e análise de Prestação de Contas:

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

Janeiro/2022 – designada Lélia – aprovada nesta reunião.

Fevereiro/2022 – designado Rodrigo – em análise.

Março/2022 – designado Guilherme – em análise.

Abril/2022 – designado Gobbato – entregue nessa reunião.

5. Notícias da Administração:

5.1. Ampliação da capacidade de gravação do sistema de câmeras de vigilância:

O Síndico informou que não conseguiu fechar proposta com o fornecedor.

5.2. Solicitação do síndico do condomínio CQA II para a extensão de nossa ronda para dar cobertura àquele condomínio:

O síndico da Gleba II enviou por escrito pedido que analisássemos a possibilidade de nossos rondas passarem pela rua dele, e se propõe a participar do pagamento em forma de rateio. Informa que com apenas 30 casas é inviável uma ronda só para eles. O síndico entrou em contato com a empresa que presta esse serviço para o CQA e a empresa disse poder fazer



Conselho Consultivo-Fiscal

esse serviço. Solicitou ao Dr. Taquary ajuda na avaliação da proposta e este solicitou que lhe fosse enviado o contrato com a empresa e que ele responderia por escrito. Foi levantado que se a nossa ronda também passando, se nós estaríamos fornecendo o serviço. O conselheiro Marcos disse que não, que seria um compartilhamento em parceria.

- 5.3. Solicitação de treinamento para a adequação da administração do CQA para uso da LGPD: O síndico disse que a LGPD é complexa e se alguém a ler vai ver que é de difícil entendimento e que põe o síndico em uma berlinda enorme. Pediu para contratar alguém ou alguma empresa que pudesse nos inteirar sobre essa lei. A conselheira Cláudia sugeriu entrar em contato com o Sindicato para ver se eles não tem já isto para condomínios. Informa que não adianta tratar a lei no geral, tem que ter enfoque específico para condomínios. Temos filmagens por CFTV, dados de condôminos e prestadores de serviço, e o problema é justamente o tratamento desses dados. Sugeriu também que deveríamos ter uma placa do tipo "sorria você está sendo filmado". O conselheiro João José disse que parece já ter havido uma simplificação para os condomínios. Sugeriu-se também procurar outras fontes de ajuda. A conselheira Lélia sugeriu consulta ao Condomínio Solar de Brasília.
- 5.4. O Síndico disse que haverá uma reunião da Associação amanhã, dia 01/07/2022, no Condomínio Ville de Montaigne às 19h00, com o candidato Phillipelli, para tratar do acostamento da nossa estrada de acesso, já que ela será retificada. Ele disse ter um compromisso e convidou os conselheiros para representar o condomínio. Disse também que deveríamos voltar a tentar abrir a ligação com a QI 27, aproveitando-se do momento, já que existem obras no local. O conselheiro Marcos disse que se preocupa com a possibilidade do juiz fechar a duplicação da via também, neste caso. O conselheiro João José acha que não corremos esse risco, pois estamos em ano eleitoral e a hora é agora. Se comprometeram de ir à reunião os conselheiros Taquary e Natalina.
- 5.5. Aumento da outorga de retirada de água dos poços: O síndico relatou que alguns dos nossos poços com boa vazão tem autorização para retirada de apenas 1/3 da sua capacidade. O condômino Tiago conseguiu um contato na ADASA, e o síndico já conversou com este contato por telefone e irá até lá para tentarem ampliar essas retiradas. Reiterou que não falta água no condomínio, e que o problema reclamado por alguns condôminos decorre de ligações de água feitas dentro das Quintas de forma errada. Informa que esteve estudando as vazões e as bombas com o condômino Eugênio. A conselheira Lélia lembrou que existem Quintas com reservatórios de água construídos no fundo dos lotes, e que estes condôminos querem que o condomínio coloque água nas caixas superiores de suas residências, não sendo possível devido a baixa pressão da rede de distribuição.

6. Demandas Judiciais e Amigáveis:

O Conselheiro Taquary informa que o condomínio está sem ações judiciais de cobranças por inadimplência no momento. Outras demandas judiciais: informa que a ação da Associação contra o Condomínio Rural Solar da Serra está em grau de apelação cível e o processo se encontra na segunda instância. Mas observa que, infelizmente, a Justiça está parada.

7. Assuntos Gerais:

- 7.1. A Conselheira Cláudia reclamou que a cancela de saída de moradores está demorando para abaixar e que ela e outros ficam muito tempo parados, esperando. Aí ela volta para trás e espera ela dar o sinal. Lá está escrito que é um carro por vez. Por isso se ela passar e a cancela bater a associação não vai pagar o estrago. Pediu que esse assunto fosse levado para a Associação.
- 7.2. O Presidente relatou que a última AGO foi muito impactante, com muitas demandas. Uma das que mais chamou a atenção foi a questão da regularização. Então está propondo a organização de uma AGE para tratar de dois assuntos: a regularização e a demanda da associação contra o Solar da Serra. Ele não sabe exatamente quais seriam as providências que seriam tomadas para organizar essa AGE com os condôminos, mas entende que tem que trazer o Dr. Mário Gilberto, que é o nosso advogado para a regularização, a arquiteta Valéria, que é nossa representante junto aos órgãos do GDF e também alguém que conhecesse sobre o projeto do Quinhão 16, porque existem indícios de previsão de saídas viárias dentro do nosso condomínio. Perguntou se poderia levar essa ideia à frente. Gostaria



Conselho Consultivo-Fiscal

de fazer reuniões prévias com esses convidados. Após discussão se seria uma Assembleia ou reunião decidiu-se por reunião. Foi aprovada que poderia levar o assunto adiante. A conselheira Cláudia acha muito importante, no tocante à regularização, fazermos uma relação de tudo que é necessário ainda a fazer dessas exigências. Identificar o que precisamos fazer ainda para regularizar, porque tudo custa dinheiro.

- 7.3. O Presidente lembrou que o síndico criou um grupo de WhatsApp da administração para o encaminhamento de informações do condomínio. Tem pedido ao síndico que divulgue mais esse canal de comunicação. Este canal deve continuar bloqueado para retornos ou troca de mensagens. O síndico disse que na criação do grupo foram feitas ligações para todos os condôminos solicitando autorização para colocá-los no grupo e vários foram taxativos em negar. Agora vários condôminos o estão procurando e pedindo para entrar.
- 7.4. A conselheira Lélia relatou que foi à vendinha no final da Paraná durante o dia e que no local estava um carro estacionado com som ligado e um homem e um jovem bebendo cerveja e sentados em bancos e com mesas. O Síndico informou que esta situação já não está mais acontecendo. Pediu a proprietária local e ela concordou em tirar pois ele disse que ali não é um bar e que fica em frente a um parquinho com crianças.

8. Assuntos para a pauta da próxima reunião:

Projeto de Drenagem de águas pluviais – Comissão de Obras.

9. Data das próximas reuniões:

- 9.1. Reunião específica para apreciação do novo Regimento Interno – 14/07/2022, 19h00, presencial, na sede da administração.
- 9.2. Reunião Mensal – 28/07/2022, 19h00, presencial, na sede da administração.

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião nº 530 às 21h, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelos Conselheiros participantes.

Paulo Fernando Gobbato – Presidente

Sebastião Borges Yaquary

Ronaldo da Costa

Cláudia Lyra Nascimento

Rui Barbosa

Lélia de Amorim Campos – Secretária

Natalina Auxiliadora Carvalho Zahnd

João José Miguel (Vivarta)

Marcos Villaca Freitas