



**Ata da reunião nº 539**

**Data e horário:** 17/01/2023 com início às 19h08.

**Local:** Escritório da Administração do Condomínio Quintas da Alvorada.

**Participantes:** Conselheiros: Paulo Fernando Gobbato – Presidente, Lélia de Amorim Campos – Secretária, Sebastião Borges Taquary, Marcos Villaça Freitas, Guilherme Carrano, Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira e Cláudia Lyra Nascimento.

**Síndico:** Luiz Tito Barbosa Bonvini e subsíndica Suely Aparecida Guiotti Testa.

**Condôminos:** Ben-Hur Alexandre Venturini, Sandra Maria Gomes dos Santos e Dóris Santos de Faria.

O Presidente informou aos presentes que, conforme previsto na LGPD, a reunião estava sendo gravada.

1. **Justificativas de ausências:** Natalina Auxiliadora Carvalho Zahnd e Rui Barbosa, justificados por motivo de viagem. Mônica Gusmão Barcellos por compromisso.

2. **Apreciação da ata da reunião nº 538 – Aprovada.**

3. **Comissões e Grupos 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, Suely Aparecida Guiotti Testa e Paulo Fernando Gobbato.

O Presidente cobrou do coordenador uma reunião para finalizar o Regimento Interno. As considerações e sugestões feitas na Audiência dos Condôminos não foram ainda consolidadas. O coordenador disse que vai combinar com a conselheira Cláudia a data para a finalização dos trabalhos e apresentação do mesmo ao Conselho.

3.2 **Comissão para Revisão e Atualização do Histórico do CQA no site:** Lélia de Amorim Campos, Mônica Gusmão Barcellos (coordenador), Marcos Villaça Freitas e Luiz Tito Barbosa Bonvini.

O Presidente informou que, conforme tinha dito na reunião passada, era sua intenção de encerrar os trabalhos desta Comissão. Porém ele se deu conta de que em 2024 o condomínio completará 50 anos de existência e por isso resolveu não finalizar os trabalhos, incentivando a conclusão da proposta de atualização do histórico e o desenvolvimento de algo para essa comemoração.

3.3 **Grupo de Trabalho para Apoio à Regularização:** Síndico Luiz Tito Barbosa Bonvini (coordenador), Ben-Hur Alexandre Venturini, Sandra Maria Gomes dos Santos, Sebastião Borges Taquary e Suely Aparecida Guiotti Testa.

Com a palavra, o síndico Tito informa que uma das situações que temos que complicam nossa regularização é quanto à exigência do GDF de termos 10% de nossa área destinada para equipamentos públicos. É uma discussão constante sobre isso, e entende que temos condição de lançarmos mão de uma lei federal que diz que, como fomos



Conselho Consultivo-Fiscal

implantados antes de 1979, podemos regularizar a situação do condomínio sem essa exigência. Mas a SEDUH continua insistindo de que é preciso atender esta condição. A ideia da SEDUH é que todos os condomínios tenham 10% individualmente. O que está sendo proposto é que este espaço seja contabilizado em um único lugar dentro do setor, para o atendimento desta necessidade. O Dr. Mário Gilberto solicitou o agendamento de uma reunião com o Secretário de Desenvolvimento Urbano. Ele acredita que tem como resolver esse impasse de forma técnica porque a lei federal é superior às demais. Caso não se consiga, vamos exigir o nosso direito de regularização de forma judicial. Quanto à via projetada de acesso ao Quinhão 16 que passa pelo nosso condomínio: Foi dito pela SEDUH que o Quinhão 16, de acordo com o mapa apresentado, não solicitou essa passagem, mas que essa via é uma projeção feita pela SEGETH na qual, no futuro, poderia ser solicitada essa passagem, assim como igualmente uma outra passagem prevista pelo condomínio Solar da Serra. Como não queremos essa via, foi questionada qual a alternativa para isso não acontecer. Foi respondido que teríamos que fazer uma solicitação. Foi feita a solicitação, tanto do mapa quanto do estudo de modificação dessa via. Foi marcada uma nova reunião no dia 10. Nessa reunião foi dito que precisaríamos fazer um levantamento e propor uma alternativa para se fazer essa modificação, algo impensável. A posição de hoje é a seguinte: essa proposta de via ainda é apenas um projeto, então temos tempo para nos posicionar e questionar. O Grupo de Trabalho fez um resumo desta reunião e está elaborado um documento solicitando que a construção dessa estrada não aconteça. Está sendo confeccionado um abaixo-assinado, que fará parte desse documento. Este procedimento está seguindo o trâmite legal. O síndico Tito informa também que hoje foi feita a notificação extrajudicial ao empreendedor do Quinhão 16, avisando que não queremos a estrada. Hoje também foi recebido na administração do CQA um outro abaixo-assinado, elaborado por moradores das ruas que podem ser afetadas pela construção dessa via. Como foi colocada uma faixa na entrada do condomínio avisando do abaixo-assinado, moradores dos condomínios vizinhos também tem vindo assinar o documento.

**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.

Sem movimentação.

**3.5 Grupo de Trabalho para a Revisão da Apresentação da Prestação de Contas:** Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira (coordenador), Guilherme Carrano e Luiz Tito Bonvini.

O Presidente pediu ao coordenador permissão para incluir o assunto mudança de empresa de contabilidade aos cuidados do Grupo de Trabalho, por entender que o assunto tem afinidade com o propósito do Grupo de Trabalho. A sugestão foi apoiada pelo coordenador do grupo. A conselheira Lélia relatou aos demais que encontrou muitos problemas na prestação de contas de outubro/2022 que está analisando. O Presidente também disse ter encontrado problemas na documentação que está analisando, de agosto/2022. Ambas foram encaminhadas para correções ao Contador e ainda não voltaram.

**3.6 Comissão Eleitoral para Eleição de Síndico para 2023/2024:** Sebastião Borges Taquary (Presidente), Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira e Lélia de Amorim Campos.



### Conselho Consultivo-Fiscal

Até o momento da reunião, nenhuma chapa havia solicitado registro. Foi perguntado pelo Presidente o que acontece se não houver nenhuma chapa candidata. Houve várias sugestões de procedimentos, mas a Comissão aguardará o fim do prazo para se manifestar.

#### **3.7 Constituição da Comissão de Levantamento de Pertences do Condomínio:**

Atendendo a uma observação do conselheiro Carrano, no sentido de respeitar a Convenção do condomínio, para que este assunto estivesse concluído para apresentação na data da AGO, o Presidente do Conselho solicitou a formação da Comissão nesta data, para que os seus componentes tenham tempo de fazer os levantamentos necessários. Foi convidado o conselheiro Carrano que, inicialmente, disse não poder participar por motivos familiares. Os conselheiros Rodrigo e Gobbato concordaram em participar da Comissão. O conselheiro Carrano concordou em participar, desde que estivesse disponível nas datas do levantamento. Ficou acordado que a coordenação da Comissão ficará aos cuidados do conselheiro Rodrigo.

#### **4. Distribuição e Análise de prestação de Contas**

Janeiro/2022 – designada Lélia – aprovada na reunião 529.

Fevereiro/2022 – designado Rodrigo – aprovada com ressalvas na reunião 536.

Março/2022 – designado Guilherme – em análise.

Abril/2022 – designado Gobbato – aprovada na reunião 535.

Maior/2022 – designada Lélia – aprovada na reunião 535.

Junho/2022 – designado Taquary – aprovada na reunião 537.

Julho/2022 – designada Mônica – em análise.

Agosto/22 – designado Gobbato em substituição à Natalina – em análise.

Setembro/22 – designado Rui – em análise.

Outubro/22 – designada Lélia – em análise.

Novembro/22 – designado conselheiro Marcos nessa reunião.

O síndico Tito pediu a palavra e explicou ao conselheiro Carrano que, a respeito da prestação de contas de Março/2022, já tem as colocações feitas pelo conselheiro apuradas, mas que ainda não conseguiu reunir todos os contratos atualizados para publicar no site. Informou que em alguns contratos existe uma lacuna de tempo, mas ele está trabalhando para regularizar este problema.

#### **5. Notícias da Administração**

**5.1** O assunto proposta de mudança de empresa de contabilidade será tratado doravante no Grupo de Trabalho para a Revisão da Apresentação da Prestação de Contas, ver item 3.5.

**5.2** Aquisição de bombas para captação de água em poços profundos: O síndico informou que no final de dezembro/22 e começo de janeiro/23 houve a queima de 2 bombas, motivadas por descargas elétricas (raios), e ele foi obrigado a usar o Fundo de Reserva do



### Conselho Consultivo-Fiscal

condomínio para providenciar a substituição imediata, para que não houvesse comprometimento de distribuição de água aos condôminos. O Presidente comentou que esperava que o síndico, quando fosse usar o Fundo de Reserva, que comunicasse previamente ao Conselho, conforme o seu entendimento da reunião nº 535, o que não aconteceu. O síndico informou que comprou os equipamentos em caráter emergencial, e, por não dispor de recursos em caixa, usou o Fundo de Reserva, conforme previsto na Convenção, e somente depois avisou ao Presidente do Conselho, não dando ciência prévia aos conselheiros. O conselheiro Rodrigo discorda da proposta do Presidente de se aprovar uma compra já efetuada, em se tratando de assunto administrativo. Ele acha que não temos que aprovar, porque já foi feito e era necessário. O conselheiro Marcos acha que não seria o caso de aprovar, e sim o de referendar a compra. A prestação de contas deverá constar a observação do uso do Fundo.

**5.3 Orçamento para gestão 2023/2024:** O Presidente explicou o porquê de ter solicitado o estudo antecipado de um assunto que somente deverá ser apreciado em abril, na AGO. É para que o condomínio comece a pensar na projeção das despesas para a próxima gestão, porque ele está vendo que pelos números levantados até agora levam à previsão de uma taxa mensal de R\$1.030,06, ou superior. Avaliou que ao longo de 2022, por causa da pandemia, da inflação e de outros fatores econômicos, houve um aumento grande de despesas e que isso se refletiu nos serviços e contratos, e que também irá refletir no aumento dos funcionários. O atual orçamento está muito apertado. Quer chegar na AGO com um consenso por parte do Conselho, para uma melhor compreensão e discussão na Assembleia. Agradeceu ao condômino José Eugênio pela ajuda recebida, pois este elaborou uma planilha que identifica todos os gastos do condomínio, e permite projeções. Essa planilha será enviada a todos os conselheiros, mas primeiro pretende explicar como ela funciona. Explicou que é uma proposta de orçamento que está em evolução. Após discussão sobre o assunto, a condômina Dóris pediu que constasse em ata que considera exorbitante o pró-labore pago atualmente ao síndico. O síndico Tito pediu que também constasse em ata que nos últimos dois anos ele abriu mão dos valores determinados pelo SINDICONDOMÍNIO-DF, entidade que dá a indicação do valor do pró-labore de síndicos.

**5.4 Outros assuntos:** Informa que o Sr. Joaquim, eletricista que faz a manutenção das lâmpadas de led nos postes de iluminação, tem seu valor de contrato sem reajuste a muitos anos. O valor teve majoração de 100%. O síndico apresentou outros orçamentos para a realização de serviço similar, e que lhe pediram valores de R\$ 2.000,00 e R\$ 3.000,00. Diante destes valores, informa que renovou a prestação do serviço com o Sr. Joaquim pelo valor de R\$ 1.000,00. Finalizando, relatou ao Conselho que uma condômina enviou carta reclamando do valor do cálculo de excesso de água e pedindo que esse valor fosse revisto e diminuído. O Conselho entende que o atual formato foi aprovado em Assembleia, e está de acordo com as expectativas do condomínio e não irá propor alterações.

### 6. Demandas Judiciais e Amigáveis

O Dr. Taquary disse que, a pedido do síndico, vai entrar com ação contra o morador de uma Quinta por não pagamento do custo de serviço de água. Relatou também que, quanto



Conselho Consultivo-Fiscal

à ação movida pela Associação contra o Condomínio Solar da Serra, esta se encontra em grau de apelação de recurso, com previsão de que será despachado a partir do dia 20. A apelação é do condomínio Solar da Serra.

**7. Assuntos Gerais**

A conselheira Cláudia relatou que tem visto carros estacionados durante a noite no estacionamento da administração. Perguntado sobre o assunto, o síndico informou que os carros pertencem a funcionários da portaria. Ela disse estar preocupada que se uma árvore cair em cima do carro a responsabilidade é do condomínio. O síndico informou que moradores do Solar da Serra deixam seus carros aqui e saem de Uber. O Conselheiro Taquary pediu que fossem demarcadas as vagas de estacionamento ao longo das ruas residenciais e sugere que apenas um lado da rua seja utilizado como estacionamento, pois as mesmas são estreitas e está ficando difícil trafegar. O conselheiro Rodrigo disse concordar porém acha que isso deve ser tratado no Regimento Interno do condomínio.

**8. Assuntos para a próxima reunião**

Orçamento do condomínio para a gestão 2023/2024.

**9. Participação dos condôminos**

A condômina Dóris reitera que sua participação nas reuniões do Conselho são para fins de colaboração, e solicitou que seus posicionamentos sejam entendidos com este sentido, e não como inimiga do Conselho.

**10. Data das próximas reuniões**

**10.1 Mensal de Fevereiro/2023** – dia 14/02/2023 – presencial.

**10.2 Mensal de Março** – dia 23/03/2023 – presencial.

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada às 21h20 a reunião nº 539, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelo Presidente e pela Secretária.

  
Paulo Fernando Gobbato – Presidente

  
Lélia de Amorim Campos – Secretária