



Ata da reunião nº 517

Data e horário: 27.07.2021 às 20h00

Local: Videochamada pelo aplicativo Google Meet, tendo em vista as medidas restritivas decretadas em virtude da COVID-19.

Por limitações do Google Meet, a reunião somente iniciou-se às 20h30, pois houve a necessidade de se trocar a plataforma da videochamada para a plataforma Zoom, gentilmente orientada pelo Bruno, filho da conselheira Lélia, prejudicando assim a entrada de alguns conselheiros.

Participantes: Conselheiros: Paulo Fernando Gobbato – Vice-Presidente, Sílvia de Oliveira Encarnação – secretária, Cláudia Lyra Nascimento, Lélia de Amorim Campos, Mônica Gusmão Barcellos, Ronaldo da Costa, Rosemberg de Araújo Gouveia Júnior, Sebastião Borges Taquary.

Síndico: Luiz Tito Barbosa Bonvini

Condôminos: Wildjan da Fonseca Magno

1. **Justificativas de ausências:** Marcos Villaça Freitas se encontra em recuperação de processo cirúrgico; a sub-síndica Suely Testa e os conselheiros Natalina Auxiliadora Carvalho Zahnd e Rui Barbosa, com dificuldades de acesso à plataforma Zoom.
2. **Apreciação da ata da reunião nº 516** – Aprovada por unanimidade.
3. **Comissões e Grupo de Trabalho** – atualizar a composição e acompanhar os 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 Sílvia de Oliveira Encarnação.
 - A conselheira Cláudia informa que a Comissão está concluindo o assunto “Drone”. Foi convidado um especialista (Daniel) para se reunir com o grupo para esclarecimentos técnicos;
 - Proposta “Ruídos de Vizinhança”, abordado por Lei do GDF, será incluída no RI;
 - O conselheiro Gobbato recomenda abrir a reunião do RI para todo o Conselho, por ser assunto de interesse do Grupo da Agenda Positiva;
 - 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.
 - A conselheira Mônica informou que pouco avançou o trabalho e não vale o registro.
 - 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 síndico Tito informa que estão sendo mantidos contatos junto ao IBRAM para agendamento de reunião com síndico e consultora Valéria. Informa que já foi marcada reunião por 3 vezes e não houve comparecimento do IBRAM;
 - O síndico Tito suspeita que o técnico indicado no IBRAM está fazendo gestão com nome do CQA errado, como Estância QA.
 - 3.4. **Comissão de Obras** – Marcos Villaça Freitas (coordenador), José Eugênio Pinto Campos, Paulo Fernando Gobbato, Rosemberg de Araújo Gouveia Júnior, Sílvia de Oliveira Encarnação e Tiago Diniz Arantes.
 - O conselheiro Gobbato solicita ao síndico que encaminhe à Comissão de Obras, toda documentação sobre energia fotovoltaica para análise e avaliação do que está sendo proposto. O conselheiro Rosemberg deverá receber a documentação. Justifica a solicitação informando que este assunto também está avaliado pelo Grupo de Trabalho da Agenda Positiva.



Conselho Consultivo-Fiscal

- A partir de questionamento do síndico Tito, sobre a questão do tratamento da erosão decorrente do despejo de águas pluviais em grota junto à Gleba II, o conselheiro Gobbato propõe, a pedido do síndico, a contratação de uma empresa especializada para fazer o projeto de contenção no local, sendo aprovado por unanimidade.

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 da Silva Medeiros, Nádia Lemos Nogueira e Fátima Pereira Jaegger.

- O Conselheiro Gobbato informa que o Grupo de Trabalho já avaliou 4 propostas (pavimentação de vias, recuperação de calçadas, distribuição de água e uso de energia fotovoltaica). Atualmente o grupo está estudando a proposta de inclusão na Agenda Positiva do assunto Drenagem de águas pluviais (exigência do IBRAM).

4. **Distribuição e análise de prestações de contas**

Fevereiro/2021: Mônica – designada na reunião 514 - em análise

Março/2021: Lélia – aprovada na reunião 516.

Abril/2021: Rui – designada na reunião 514 - em análise

Mai/2021: Lélia - designada na reunião 516 - em análise

5. **Notícias da Administração**

- O Síndico informa que Operadora de telefonia OI, desde abril, deveria estar pagando o novo valor da locação do espaço para uso conforme reajuste acordado em contrato. Entretanto, informa que esta **não está pagando o acordado**, e ainda fez um depósito de R\$579,88, valor não reconhecido, sem justificativa/explicação. Procurada a OI por vários canais, inclusive Ouvidoria, sem retorno. Entende que, esgotadas as tentativas de contato, o assunto somente será resolvido por meio judicial, o que foi apoiado pelos presentes;

- A concessionária Neoenergia fez a análise do poste danificado na rua Paraná, em frente ao mercadinho, e ficou de **substituir o referido poste**, mas sem previsão de data nem horário;

- Ainda sobre a Neoenergia, informa que agendou, por 2 (duas) vezes, o **desligamento da energia da Rua São Francisco** para efetuar a poda das árvores que podem vir a danificar a rede de energia, e esta não compareceu, sem justificativa. Informa que isto gera expectativa entre os moradores, que passam o dia aguardando o corte de energia para a realização da poda;

- Sobre podas, o síndico informou a conclusão do serviço, de um modo geral. Foi reportado pela conselheira Lélia a falta de energia na rua Araguaia decorrente de queda de galhos na rede elétrica, danificando alguns aparelhos elétricos de sua residência. O conselheiro Gobbato identificou uma árvore alta na Quinta 107 como sendo a origem do problema. O conselheiro Taquary sugeriu que o **condômino responsável seja notificado extrajudicialmente para a poda da árvore**. O condômino Magno sugeriu que a notificação cite o Regimento Interno do CQA artigo 23 parágrafo 7º, que diz: “*art. 23 - É vedado a qualquer condômino: ... § 7º - Plantar vegetais, no âmbito de sua propriedade ou no calçamento frontal cujo crescimento possa interferir na rede de energia elétrica da CEB, na de telefonia e na rede de água*”, para que se responsabilizem pela poda de suas árvores;

- O síndico manifestou sua incomodação sobre condômino (preferiu não citar a Quinta) que expõe recorrentemente a administração do CQA em rede de WhatsApp sobre a falta d'água em sua Quinta, quando este fato não acontece. Afirma que nossa rede de distribuição de água atende a todos os condôminos. O condômino reclamante inclusive excede o consumo de água diário. Em outros casos de reclamação, observou-se a existência de algum instrumento de retenção prejudicando a entrada de água na Quinta, ou ainda a reclamação de falta de pressão para jogar a





Conselho Consultivo-Fiscal

água diretamente em reservatório superior, sendo que nossa rede não possui esta característica. Acha injusto o reclamante não retornar ao grupo informando a solução do problema. O conselheiro Gobbato sugeriu que o síndico informe na rede de WhatsApp da Administração as ocorrências de reclamação, com a solução do problema;

- Informou que a moto antiga operada pelos rondas foi vendida por R\$3.000,00 e o dinheiro revertido para conta do CQA, mas que está encontrando dificuldades junto ao DETRAN para a obtenção da documentação para transferência;

- Finalmente, informou que a cobrança a maior feita pela Neoenergia em fevereiro foi depositado em conta do CQA.

6. Demandas judiciais e amigáveis

- O Dr. Taquary explanou sobre a ação de cobrança contra o dono da Quinta 127, réu MARTINHO DE SOUZA MAIA, a saber:

“DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Na hipótese dos autos não se verifica a existência de vício passível de correção pela via dos embargos de declaração na decisão atacada.

A insatisfação da parte embargante com os fundamentos da decisão e com a distribuição dos ônus sucumbenciais deve ser objeto de recurso próprio.

Ante o exposto, rejeito liminarmente os embargos de declaração e mantenho a sentença.

Intime-se a parte autora sobre a petição e documentos juntados pelo réu (ID97920513 e seguintes).

Aguarde-se prazo para recurso.”

- Também atualizou o Conselho sobre a Ação de Anulação da certificação contra o César A. Correa, informando que o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis fez a seguinte exigência:

“Em nome da segurança jurídica, entendemos que o cancelamento da certificação não poderá ser realizada sem que também sejam simultaneamente realizados mediante expressa determinação judicial, os cancelamentos:

a) de todos os registros e averbações realizados na matrícula 150108;

b) da matrícula 150108;

c) da averbação Av./149321”.

O Dr. Taquary informa que já requereu e recebeu uma certidão com 21 fls., sobre esse assunto, do predito cartório do 2º ORI, a qual já enviei ao nosso síndico.

- Quanto ao pedido da Associação, em medida judicial cautelar de bloqueio de créditos do Condomínio Rural Solar da Serra, foi objeto de conflito de competência, que está aguardando decisão do relator, em turma do Tribunal de Justiça.

- Questionado pela conselheira Lélia sobre a ação de invasão do arboreto, o Dr. Taquary solicitou uma reunião com o síndico e um profissional da área de topografia, para avaliação da posição da quinta 84 em relação ao arboreto.

7. Assuntos para a pauta da próxima reunião – não houve nenhuma sugestão.



Condomínio Quintas da Alvorada

Conselho Consultivo-Fiscal


8. Data e hora da próxima reunião: 31/08/2021, às 20hrs.

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a telerreunião nº 517, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelos Conselheiros participantes.


Paulo Fernando Gobbato – Vice Presidente



Lélia de Amorim Campos


Rosemberg de Araújo Gouveia Junior


Sílvia de Oliveira Encarnação


Cláudia Lyra Nascimento


Mônica Gusmão Barcellos


Ronaldo da Costa


Sebastião Borges Taquary