



**Ata da reunião nº 533**

**Data e horário:** 28.07.2022 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, Sebastião Borges Taquary, Cláudia Lyra Nascimento e Guilherme Carrano.

**Síndico:** Luiz Tito Barbosa Bonvini

O Presidente iniciou a reunião agradecendo a presença de todos, relembrou as regras para boa convivência nas reuniões, reconheceu que julho foi um mês puxado, agradeceu o esforço de todos e avisou que a reunião estava sendo gravada.

- 1. Justificativas de ausências:** Ronaldo da Costa por motivo de outra reunião com horário coincidente, Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira e Rui Barbosa por motivo de viagem.
- 2. Apreciação das atas das reuniões nº 530 e 532 –** Ambas aprovadas.
- 3. Comissões e Grupo de Trabalho –** atualizar a composição e acompanhar os trabalhos

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

O coordenador da Comissão passou a palavra à conselheira Cláudia que relatou que os trabalhos foram encerrados, que foram feitas algumas alterações conforme acertado nas reuniões 531 e 532, como o caso do uso de drones, onde tem dúvidas quanto a redação. Foi colocado no artigo 27 inciso 13 do regimento: “*É vedado uso de drones para fins recreativos*”, não podendo ser usado o arboreto para isso. Ela sugere que seja enviado a todos os conselheiros para uma última revisão e se todos concordarem será feito o consolidado. Ficou agendada a audiência dos condôminos para o dia 20/08/2022.

**3.2. 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.

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

O síndico informou que o IBRAM não cumpriu a promessa sobre a análise do nosso processo. Toda a documentação solicitada foi encaminhada na data que eles pediram. Foi feito novo contato, mas eles não responderam. Respondendo a uma questão levantada pela conselheira Cláudia sobre a nossa reunião sobre a regularização, o síndico informou que o conselheiro Ronaldo entrou em contato com seu amigo que é assessor do vice-governador. Foi solicitado que nessa reunião viesse uma pessoa para dar explicações sobre o Quinhão 16, naquilo que nos afeta (trânsito), e ele solicitou que o Conselho elaborasse uma aspiração de perguntas para que a pessoa se inteirasse do assunto. Mas não foi marcada uma data. O candidato Felipelli também disse que estaria vendo com o presidente da Terracap uma reunião com os síndicos, mas também não foi nada marcado. O Presidente Gobbato acha que essa reunião será restrita aos síndicos e talvez o Conselho, pois será difícil conseguir o presidente da Terracap em nossa reunião com os moradores. A conselheira Cláudia pediu então que se marcasse uma data para a reunião com os condôminos. Ficou decidido que será dia 27/08/2022. Foi informado pelo síndico que o Dr. Mário, Valéria e Taquary, já foram comunicados dessas reuniões e concordaram, faltando agora apenas acertar as datas com eles. O Presidente pediu que fosse negociado um preço mais acessível para que o aluguel da tenda ficasse do dia 20/08 até o dia 27/08, datas das reuniões



Conselho Consultivo-Fiscal

com os moradores: Regimento Interno e sobre regularização e saída do Solar da Serra da Associação respectivamente. Ficou acordado solicitação ao Dr. Mário Gilberto e arquiteta Valéria que fizessem um relatório de suas atividades desde o começo dos contratos, e que o mesmo fosse apresentado por eles em uma reunião com o conselho no dia 25/08. O conselheiro Marcos pediu que já ficasse justificada a sua ausência nas reuniões dos dias 25/8 e 27/8 por motivo de viagem.

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

O coordenador informou que não houve demanda. Apenas a comunicação de que no adendo ao projeto de drenagem de águas pluviais foi conseguido pelo síndico uma diminuição de preço passando de R\$43.000,00 para R\$35.000,00. Perguntado pelo Presidente a necessidade de se fazer esse adendo ao projeto de drenagem, respondeu que o engenheiro Thales, da empresa TT Engenharia diz ser, uma vez que a norma da ADASA tem que seguir todos esses passos. Inúteis ao ver do coordenador pois o nosso projeto é de infiltração. A única coisa que precisa ser colocada é que, além de infiltrar, a rede existente deverá funcionar como um ladrão para o caso de chuva com o transbordamento das trincheiras. Mas existe um número grande de variáveis que a ADASA pede e que não constam de nosso projeto e que serão colocados nesse adendo. Como exemplo, o síndico citou a elaboração de um estudo da capacidade da grota em receber essa água. Na reunião com a ADASA ficou acertado que na entrega desse adendo ele vai integrar o projeto que já foi feito e eles liberariam para o condomínio receber a licença de operação que está emperrada por causa desse estudo. A conselheira Cláudia perguntou se a regularização depende disso e foi respondido que sim, diretamente. O Presidente perguntou ao síndico quando esse projeto poderia ser feito, e foi respondido que assim que tivesse a disponibilidade para o pagamento. O Presidente então consultou o conselheiro Marcos sobre onde se poderia arrumar esse dinheiro. O conselheiro respondeu que não estava vendo uma fonte nesse momento. O Presidente então perguntou se não poderia ser usado o Fundo de Reserva, ao que foi respondido pelo conselheiro que essa era uma despesa necessária, porém não emergencial. Foi lembrado que esse valor é apenas do projeto faltando ainda a sua execução, cuja obra é estimada em torno de R\$3.000.000,00. O Presidente então perguntou como se poderia arrumar esse dinheiro do projeto, se seria necessário uma AGE para autorizar uma taxa extra. A conselheira Cláudia se disse preocupada que conseguiríamos o valor para o projeto, mas não temos o montante para fazer a obra. Perguntou quanto tempo teríamos para fazer essa obra? Foi explicado que em se fazendo o projeto e encaminhado para a aprovação da ADASA, com essa aprovação em mãos sendo levada ao IBRAM conseguiríamos a nossa LO (licença de operação), primordial para nossa regularização. O coordenador disse que uma vez que o projeto esteja aprovado na ADASA e no IBRAM, caberá à Comissão de Obras planejar uma execução parcelada dessa obra. O presidente voltou ao assunto de onde conseguir o recurso para o projeto. O coordenador Marcos propôs que se fizesse uma AGE após a reunião sobre regularização para esse fim. Depois de uma breve discussão sobre o assunto ficou decidida a realização de uma AGE sendo a primeira parte com o Dr. Mário Gilberto, arquiteta Valéria, engenheiro Thales e Dr. Taquary e depois de um breve intervalo a AGE deliberará sobre o pagamento do projeto. O conselheiro Guilherme pediu que se fosse feito um levantamento de todos os gastos com a regularização. Foi explicado pelo síndico que esse é um trabalho que demandará muito tempo. O síndico solicitou que se forme um grupo de trabalho para ajudá-lo, pois será necessário vistas a vários balancetes passados. Definiu-se que isto será feito mas não para a reunião do dia 27. Nela será abordada a posição jurídica, processual de como anda a regularização e a questão do projeto de drenagem.



Conselho Consultivo-Fiscal

**3.5 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 está muito decepcionado com a reação dos condôminos, a leitura que faz é a de que o condomínio não quer melhorar. Ele incentivou os moradores para que respondessem a pesquisa, respondeu a todos os questionamentos feitos, sendo alguns bem desaforados. Ele pensou em pedir uma prorrogação do prazo, mas desistiu e vai dar por encerrada a pesquisa no dia 30/07. Se não forem obtidas uma quantidade significativa de pesquisas respondidas, é de se supor a omissão é conivente com a situação atual. Ele vai tabular o resultado final, e espera pelo menos 50 pesquisas. Até essa data tem 12 respondidas. Se o resultado não for representativo o assunto será encerrado.

**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 é o conselheiro Guilherme, foi pedido a ele que explanasse os progressos. Ele disse que prefere que o conselheiro Rodrigo esteja presente. Relatou também que o conselheiro João José vendeu a casa e disse que o mesmo viria se despedir do Conselho. O Presidente disse que havia estranhado a saída dele do grupo de WhatsApp do Conselho. Gostou de ter recebido a prestação para analisar. Relatou ter tido muitos problemas que impediram que o grupo avançasse na discussão. Prefere que o conselheiro Rodrigo fale sobre a parte dele. Ele já teve uma conversa com o conselheiro Marcos sobre como ele, como engenheiro, até que ponto é profissional para atender os interesses do condomínio. Como o conselheiro Rodrigo é profissional da contabilidade é melhor ele explicar como vai se encaixar nesse pedido à Comissão. Está muito interessado nesse assunto. O Presidente reiterou que isso é uma demanda da última Assembleia Ordinária e que ele pretende chegar na próxima com isso resolvido.

**4. 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 – em análise

Março/2022 – designado Guilherme – em análise

Abril/2022 – designado Gobbato – em análise

Maior/2022 – designada Lélia – entregue nessa reunião

O Presidente informou que é sua intenção fazer com que cada conselheiro analise pelo menos uma prestação de contas ao longo desta gestão.

**5. Notícias da Administração**

**5.1. Sistema de câmeras** – O síndico informou que a proposta de ampliação do sistema de gravação de imagens já foi detalhada conforme foi solicitado. Relatou que o sistema atualmente está funcionando, mas não da forma ideal. Relatou que inicialmente se começou com uma câmera na entrada de cada rua, e que depois foi ampliado se aumentando o número de câmeras, com mais uma no meio e outra no final das ruas. Porém nossas ruas são longas. Mesmo com todas essas câmeras, o sistema não cobre tudo. Pergunta se precisa de mais câmeras? E se pode esperar? Até pode esperar, mas tem um outro problema. Como se aumentou o número de câmeras o tempo de armazenamento da gravação das imagens diminuiu. Tempo efetivo hoje: 7 dias. Informa que precisamos pelo menos de 30 dias. Hoje quando um fato incomum é observado, é gravado e se espera. A conselheira Cláudia perguntou se, como a empresa que instalou faliu, se agora teria que trocar tudo? Foi respondido que não,



Conselho Consultivo-Fiscal

porque essa empresa pertence ao técnico que fez parte da instalação original e que conhece todo o nosso sistema. Precisamos também de um contrato de manutenção. Para a ampliação do sistema de gravação de imagens, o valor da proposta é R\$13.272,00, incluindo peças mais mão de obra. Se o condomínio assinar contrato de manutenção mensal, será excluída a parcela de mão de obra que é de R\$250,00, porém, não informou o valor do contrato de manutenção mensal. Perguntado Pelo presidente ao síndico se ele dispõe de recursos para a contratação, foi informado que não. O conselheiro Marcos lembrou que haverá uma AGE para a despesa do projeto de drenagem. Essa AGE poderia ter uma parte também para propor taxa extra para este investimento no aumento do tempo de gravação e uma emenda de acréscimo do valor definido da taxa ordinária para o contrato de manutenção. Perguntado pelo Presidente se poderia ser feito dessa forma foi aprovado.

**5.2. Solicitação do síndico do condomínio CQA II para a extensão de nossa ronda para dar cobertura àquele condomínio** – O síndico relatou que ontem houve uma reunião com o síndico da Gleba II, onde ele trouxe a seguinte proposta que deverá ser aprovada pelo nosso Conselho e ainda também pelo Conselho daquele condomínio. A Gleba II tem 30 casas e o CQA 183. Elas seriam somadas (213 casas), se faria um levantamento dos custos dessa ronda e a Gleba II pagaria o custo proporcional a essas 30 casas. Esse levantamento está sendo feito pois não temos esses valores segregados. Muitos fatores a serem apuradas, como por exemplo o combustível, a manutenção e a amortização das motos. E tem-se que ter o cuidado para os custos não ficarem defasados. Perguntado pelo conselheiro Guilherme sobre as motos, foi explicado que temos duas: uma para a ronda diurna e outra para a ronda noturna. A outra moto que roda a noite pertence à empresa Mario's Segurança, que nos presta serviço. A Gleba II faria o contrato dessa segunda moto à noite diretamente com a empresa Mario's Segurança. O Dr. Taquary participou da reunião e fará um arrazoado sobre como fazer essa parceria sem que seja caracterizada prestação de serviço. A conselheira Cláudia disse que temos que saber quanto tempo perderíamos de ronda para atender a Gleba II. A conselheira Natalina disse que não perderíamos quase nada, porque a ronda estaria sendo feita pegando os fundos das casas da Rua Tietê. O Presidente trouxe esse assunto ao nosso Conselho por não ter visto impedimentos, muito pelo contrário, acha ser uma relação de boa vizinhança. Se o Conselho da Gleba II confirmar a intenção, continuamos com esse assunto.

**5.3. Solicitação de treinamento para a adequação da administração do CQA para uso da LGPD** – O síndico disse que entrou em contato como Sr. André Luís do Condomínio Solar de Brasília, que indicou o escritório de advocacia que dá suporte a eles neste assunto. Antes da lei entrar em vigor eles deram um treinamento e continuam dando suporte nessa área. Disse ter entrado em contato pela terceira vez hoje com o escritório, mas ainda não conseguiu falar com eles. Informou ainda que a pessoa que está cuidando de nossa inclusão no E-Social esteve aqui para uma vistoria e, conversando com ele, o mesmo indicou um outro profissional. Informou que conversou esse profissional indicado e que este disse que na semana que vem vai mandar o valor do treinamento e uma ficha para ser preenchida para ele saber o que temos aqui. A conselheira Cláudia perguntou se o treinamento era específico para condomínio ou geral, no que foi respondido que foi pedido específico. Ela disse que conhece o Sr. Fabrício Mota com quem já trabalhou nesse assunto. Disse que vai perguntar a ele se o escritório dele faz treinamento ou se ele indica alguém. O conselheiro Guilherme perguntou para quem seria o treinamento e foi informado que para os funcionários e o síndico, porém a conselheira Cláudia disse ter interesse em fazer.

**5.4. Inclusão no E-Social** – Conforme informado acima foi feita uma vistoria no condomínio. Perguntado pela conselheira Lélia o motivo da vistoria, o síndico informou que era para averiguar se temos os EPI's necessários, se o local é adequado, foi tudo fotografado. Já foi dada a entrada da informação no E-Social, mas faltam alguns detalhes, como a informação dos exames médicos de todos os funcionários, que a partir de agora ter acompanhamento a cada



Conselho Consultivo-Fiscal

ano, dois anos ou quatro anos. Foi perguntado se alguém faz trabalho com periculosidade que leve à aposentadoria mais cedo, e foi verificado que não temos. Também foi perguntado se o condomínio trabalha com produtos químicos, e falamos do cloro no tratamento da distribuição de água. Esse uso não entra para o cálculo da aposentadoria, mas tem que usar EPI's especiais que já foram adquiridos.

- 5.5. Falta de Água** – O síndico relatou que instituiu um livro de ocorrências para reclamações sobre distribuição de água. O funcionário do dia que atende a algum chamado terá que registrar. Informa que todas as reclamações começam com “*Não tem água, não caiu água...*”. Citou que um estava com a boia quebrada e jogando água para todo lado. Em outro caso o cachorro passou, quebrou o cano e ninguém viu e esvaziou o reservatório. O conselheiro Guilherme perguntou se o condômino foi notificado. O síndico disse que não. O condomínio somente vai nas casas quando observa uma discrepância no consumo de água. E que agora, com esse livro, tem como evidenciar que essas conversas no WhatsApp sobre falta de água não correspondem a realidade.
- 5.6. Confeção de placas** – Sobre as placas “Sorria, você está sendo filmado” que foram indicadas para serem colocadas pelo condomínio na reunião passada, o valor para se colocar na entrada de cada rua é de R\$500,00. Para se colocar uma placa na travessa Ribeirão do Gama o custo é de R\$ 1.250,00. Decidiu-se que devemos esperar o treinamento da LGPD. A conselheira Lélia deu a ideia de se ver no aplicativo Mercado Livre o valor dessas placas.
- 5.7. Aumento da outorga de retirada de água dos poços** – O síndico informou que terá uma reunião na ADASA com o Sr. Saulo para avaliar a possibilidade de aumento da vazão dos poços. Também conversou com o conselheiro Ronaldo para marcarem uma reunião com o amigo dele que é assessor jurídico do vice-governador para tratar desse assunto.
- 5.8. Administração** – O síndico relatou que houve um problema na administração. No mês de março a contabilidade mandou o valor do INSS e como o calculo é feito conforme um processo, veio uma guia em separado e um outro valor que seria pago junto. Porém a funcionária que cuida dos lançamentos não prestou a atenção e não contabilizou esse segundo boleto. Agora neste mês se constatou que estávamos devendo ao INSS. O valor mensal subiu de R\$15.759,00 para R\$19.391,00. A diferença é de R\$3.632,46, referente ao valor da multa. Ele disse não ter coragem de descontar da funcionária esse valor. Perguntou se já havia acontecido antes e foi informado que não. A conselheira Lélia informou que no passado ocorreram dois erros, sendo um culpa do escritório e ele assumiu o pagamento e outra foi a Sra. Suely que quando estava como síndica esqueceu de pagar o boleto e que ela e a Sra. Suely pagaram a multa. Perguntou as guias vem sempre em separado, e o síndico acha que não. A contabilidade Parâmetro informou que faz o cálculo do INSS e que encaminhou quando ficou pronto, e que encaminhou outra guia de cálculo quando ficou pronto, no dia seguinte. A conselheira Lélia sugeriu então que a contabilidade só enviasse as guias quando os dois estivessem prontos, para evitar esse erro no futuro. O Presidente sugeriu que fosse feita uma advertência por escrito. Erros acontecem, e ela é uma funcionária exemplar. Ganha pouco e não teria como pagar. Ele acha que o condomínio deve assumir essa multa. A conselheira Lélia também sugeriu que se fizesse um check list de todos os impostos. Foi aprovado que o condomínio assuma e a funcionária seja advertida.

**6. Demandas Judiciais e Amigáveis**

Sem ações de cobranças no momento. Demandas: ação da Associação contra o Condomínio Rural Solar da Serra – em grau de apelação cível. O recurso de apelação interposto pelo condomínio Solar da Serra, porque ele perdeu, estará em pauta do dia 03/08 até 08/08. O conselheiro Marcos sugeriu que o síndico faça um levantamento de onde retiramos valores para cobrir a parte do Solar da Serra para apresentação na AGE.



**7. Assuntos Gerais**

- 7.1. Organização da AGE – Já foi decidido no item 3.4 que será dia 27/08/2022.
- 7.2. O Presidente pediu ao síndico que divulgasse mais o grupo de WhatsApp da Administração entre os moradores. O retorno da campanha foi de 5 condôminos. O síndico informou que, quando da criação do grupo, todos os condôminos foram comunicados e convidados por telefone. O presidente pediu que o síndico divulgasse a campanha pelo menos mais 2 vezes.
- 7.3. O Presidente pediu ao síndico que agora para o mês de agosto e provavelmente setembro que se faça uma campanha de economia de água. E que se o volume dos poços baixasse muito baixo, fizesse a redução do volume da água disponibilizada, sempre comunicando aos condôminos. O Sr. João José Miguel acha que não é fazer terrorismo, mas dizer as pessoas que é melhor economizar para não ter que racionar.
- 7.4. O Síndico relatou que a conselheira Lélia teve uma informação de que a ligação da DF-001 com a QI-27 seria aberta. O síndico procurou o engenheiro da obra e foi informado que não procede. Havia no local da obra um outro engenheiro que era do DER. Ele disse que estavam trabalhando ali e um fiscal do IBAMA disse para não mexerem na via, porque estava sub judice.
- 7.5. O Presidente recebeu duas participações de condôminos que queria dividir com o Conselho: A primeira é do condômino Leonardo Guerra Chaves solicitando que o escritório ou abra as 07h00 ou fechasse as 19h00 pois os condôminos que trabalham fora sempre encontram a administração fechada quando saem e voltam. O síndico informou que a partir do dia 01/08 o escritório abrirá as 7h00, com o rodízio das funcionárias para o atendimento. A conselheira Cláudia lembrou que na divulgação da notícia aos condôminos constasse que foi em atendimento à demanda de condômino. A outra demanda foi do condômino João de Almeida que pediu 4 coisas: pintura das vias de circulação interna do condomínio, pintura da sinalização da via de ligação da portaria à DF-001, um código de obras para o condomínio e uma brigada de incêndio. A via de ligação não é de nossa responsabilidade. Teremos que comunicar que pediremos ao DER que o faça. Para as vias internas, o condômino pede pintura de sinalização horizontal, pois carros andam na contramão, o que ocorre porque a via é estreita e temos carros estacionados. Quanto ao código de obras foi acatada a sugestão do conselheiro Marcos de que não devemos interferir nas obras em curso no condomínio, mas estas têm que obedecer ao código de obras vigente no DF. A brigada de incêndio veio da preocupação com o arboreto e o síndico informou já que temos uma brigada de incêndio. São quatro funcionários que tiveram um treinamento básico para combate a fogo no cerrado. Temos inclusive abafadores. Foi sugerido ao síndico que solicitasse um reforço a esse treinamento. É bom deixar claro que esse treinamento é para o início de fogo em cerrado e não contempla atendimento a incêndio em residências. Sempre deve ser chamado o Corpo de Bombeiros.

**8. Assuntos para a pauta da próxima reunião – presença do Dr. Mário Gilberto e Valéria.**

**9. Data e hora das próximas reuniões:**

- 9.1. Revisão do Regimento Interno – Audiência dos Condôminos dia 20/08/2022.
- 9.2. Mensal de Agosto de 2022 – dia 25/08/2022 as 19h00.
- 9.3. AGE – 27/08/2022




Conselho Consultivo-Fiscal

O condômino João José Miguel pediu a palavra e relatou que vendeu a sua casa e está se retirando do condomínio e consequentemente do Conselho. Agradeceu a oportunidade e se disse à disposição para trabalhar no GT em que trabalham os conselheiros Rodrigo e Guilherme se o Conselho achar válido, mesmo não sendo mais membro oficial do Conselho. O Presidente disse ser uma pena perdê-lo no Conselho e se disse agradecido pela sua contribuição ao Conselho e que ele sempre será bem-vindo às reuniões.

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião de nº 533, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelos Conselheiros participantes.

  
Paulo Fernando Gobbato – Presidente

  
Lélia de Amorim Campos - Secretária

  
Natalina Auxiliadora Carvalho Zanhd

Marcos Villaça Freitas

  
Cláudia Lyra Nascimento

  
Sebastião Borges Taquary

Guilherme Carrano