



**Ata da reunião nº 536**

**Data e horário:** 29.11.2022 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, Cláudia Lyra Nascimento, Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira, Rui Barbosa e Guilherme Carrano.

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

**Condômina:** Dóris Santos de Faria

1. **Justificativas de ausências:** Sebastião Borges Taquary por motivo de doença e Mônica Gusmão Barcellos.

O Presidente do Conselho informa aos presentes que, em conformidade com a LGPD, a reunião está sendo gravada. Dando início à reunião, o Presidente comunicou a todos que o conselheiro Ronaldo da Costa pediu sua retirada do Conselho de forma imediata e irrevogável. Assim sendo fica vago o cargo de Vice-Presidente do Conselho. Ao perguntar aos presentes quem se candidatava a substituí-lo, ninguém se dispôs então foi transferida essa eleição para o final da reunião.

2. **Apreciação da ata da reunião nº 535** – Aprovada pela maioria.

A condômina Dóris pediu a palavra e disse que não deveria nesta reunião serem definidos os membros da Comissão Eleitoral para eleição de síndico e subsíndico para 2023/2024. Ela alegou que haverá tempo suficiente e a comissão deveria ser formada posteriormente. Foi explicado que esse tempo é muito pequeno e a conselheira Cláudia alegou que tendo participado das últimas comissões como secretária que são vários procedimentos a serem feitos e que esse adiamento é muito bem-vindo. A condômina Dóris disse que existem membros da comunidade que querem entrar na comissão e foi informada que esta é formada apenas por conselheiros. Foi consultada a Convenção do CQA e ficou claro que são apenas conselheiros que participam da comissão. Ela insistiu que a Convenção tem que ser obedecida e a data que consta é primeira quinzena de janeiro. O Presidente disse que a discussão será retomada no item da pauta devido.

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, Suely Aparecida Guiotti Testa e Paulo Fernando Gobbato.

Como o coordenador Taquary não estava presente, a conselheira Cláudia fez um relato com a atualização dos trabalhos. Feita a Audiência dos Condôminos em agosto, todas as sugestões apresentadas por condôminos deverão vir ao Conselho. Houve também o encaminhamento de uma sugestão do Presidente sobre procedimentos em Assembleias, o que em uma reunião da comissão gerou um capítulo específico. O Presidente propôs uma reunião específica para a apreciação das sugestões oriundas da Audiência, para dar formato final ao Regimento Interno, no que concordou a conselheira porém se decidiu esperar o retorno do coordenador Taquary para agendar a data.



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

Os trabalhos não evoluíram. O Presidente reitera sua disposição de encerrar o trabalho. A condômina Dóris disse que a comissão não deveria ser encerrada, mas procurar novos membros colaboradores. O Presidente disse que vai conversar com a coordenadora sobre o assunto.

**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 informou que continua cobrando o IBRAM, que continua não respondendo. Lembrou que não teremos licença se não tivermos o projeto de drenagem de águas pluviais. Que solicitou novas propostas para a elaboração do projeto de engenharia complementar, e que está esperando o encaminhamento. A proposta de projeto da empresa do engenheiro Thales já está pronta (TT Engenharia). Tem receio de que com a mudança de governo e conseqüente mudança de cargos as pessoas que nos garantiram em reunião aceitar esse projeto não estejam mais lá. Informou também que tem muita preocupação com o assunto Quinhão 16. Teve uma reunião com o grupo que planeja as vias do DF e protocolou solicitação para revisão do trajeto, pois existe uma previsão de passar uma via por dentro do nosso condomínio para acesso ao Quinhão 16. Estiveram com a técnica que fez o desenho. A Sra. Daniela Siqueira Rodrigues, chefe da SUPAR, pediu que mandássemos esse documento para ela dar entrada nos meios legais para ter as respostas. Também foi feita uma denúncia de desmatamento em área próxima ao CQA, embora ocorra na área da poligonal que eles vão ocupar. Pediu o mapa e ela disse que teria que ser pedida essa cópia oficialmente, o que foi feito. Também foi solicitada a revisão da passagem deles pela av. São Bartolomeu. Foi também pedido ao Dr. Mário Gilberto que fizesse uma notificação extra-judicial ao empreendedor, informando tratar-se de terreno privado. Ele disse que faz, ainda sem o valor e que estavam faltando fotos, que foram enviadas hoje, fotos estas que mostram o desmatamento. O conselheiro Rodrigo perguntou se já existe movimentação de terra e foram mostradas fotos a todos. Existe também a disposição de notificação aos outros órgãos. Estamos seguindo os trâmites legais.

**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 informou que foram recebidas 4 (quatro) propostas para instalação de usina de geração de energia fotovoltaica dentro do condomínio, encaminhadas por condômino através do síndico. Das propostas apresentadas, 3 (três) delas não cobrem o consumo do condomínio. A única empresa que atendeu a questão do consumo foi a **Enerzee**, e esta proposta foi analisada. A análise feita pela comissão segue em anexo. Após leitura da análise foram respondidas perguntas dos conselheiros. Total estimado de custos: R\$ 551 mil, sem considerar os custos de manutenção. A conselheira Cláudia disse que caminhando viu no condomínio Mansões Itaipu uma usina bem grande e pegou o nome do construtor e trouxe para a reunião. A conselheira Lélia lembrou que seu marido José Eugênio fez uma proposta que foi enviada uma vez ficou apenas no âmbito do Conselho. Enviada uma segunda vez, e apresentada a uma Assembleia, foi rechaçada sem ser ao menos lida, sem que houvesse interesse em saber seu teor. Disse que se tem falado muito em



Conselho Consultivo-Fiscal

respeito, mas considera o que fizeram com ele foi uma falta de respeito. Apenas para constar a NeoEnergia aumentar a tarifa em de 11%, e pela proposta então apresentada seria de apenas 6%. A condômina Dóris disse que a proposta foi rechaçada na Assembleia por falta de informação, o que foi negado pelo Presidente e outros conselheiros presentes. O conselheiro Marcos disse que o responsável pelo contato trazido pela conselheira Cláudia fez uma usina na casa de um condômino e não foi mal dimensionada. O Presidente colocou em votação se essa proposta será levada a uma Assembleia ou se somente encaminhamos ao condômino que enviou a proposta uma resposta, que por hora não temos como deliberar algo que está sem condições de ser feita. Precisaríamos de ajustes. Foi acordado que seria encaminhada uma resposta ao condômino.

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

O conselheiro Rodrigo informou que o grupo criado trabalhou até chegar a uma proposta de um Relatório de Administração. No estudo foram encontradas várias ausências de informação na prestação de contas atual, e ele quis que ficasse claro nesse documento o tipo de informação que o condomínio pode produzir para esclarecer melhor os condôminos. O Presidente disse que achou muito interessante o documento e perguntou se seria o contador que teria que produzir essas informações. Respondido pelo conselheiro que o gestor é quem disponibiliza essas informações. Ele ressaltou que as informações de despesas e receitas na estrutura atual é muito confusa e aparenta ser uma adaptação de um sistema para condomínios de apartamentos. Ele quer conversar com o contador atual. Precisa de informações de quanto se tem para cada rubrica para se saber onde e porque está havendo deficit. Quanto aos fundos, alguns não tem o seu destino e forma de utilização clara. O Presidente sugere que o conselheiro converse com o contador para ver se ele consegue se adequar para produzir o relatório. O modelo apresentado teve o apoio do Conselho.

**3.6. Comissão Eleitoral para 2023/2024 -** A condômina Dóris novamente se manifestou contrária à constituição da Comissão Eleitoral neste momento. O Presidente do Conselho, após uma acirrada discussão, decidiu que o assunto Comissão Eleitoral será abordado na próxima reunião no dia 20/12/2022.

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

Fevereiro/2022 – designado Rodrigo -- aprovada, com ressalvas, nessa reunião.

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 conselheiro Taquary – em análise.

Julho/2022 – designado conselheira Mônica – em análise.

Agosto/22 – designada conselheira Natalina – em análise.

Setembro/22 – designado conselheiro Rui nesta reunião.



## 5. Notícias da Administração

5.1 - **Prévia do orçamento para 2023/2024** – O síndico informou que, a pedido do Presidente, apresentará uma prévia do orçamento para 2023/2024 baseado nesses 7 meses de gestão. Salários, por exemplo, ainda não se sabe qual será o índice de reajuste e então colocou-se uma média que seria viável para sete meses. Isso é apenas uma visão de que teremos aumento de taxa no próximo ano. O ano de 2022 teve grandes aumentos de custos, e o objetivo é começar a se pensar no assunto. Para dar tempo ao Conselho para pensar em possíveis ajustes de custos. Por essa prévia apresentada, a taxa mensal teria valor estimado de aproximadamente R\$1.036,00. Isto é apenas um informativo.

5.2 – **Proposta de mudança de empresa de contabilidade** – O síndico relatou que estamos procurando empresas de gerenciamento condominial. Já tivemos a apresentação da empresa Âncora Condomínios, e a próxima a se apresentar será a Predial BR Assessoria Condominial. Ele informou também que já adiantou o assunto com a Parâmetro, atual prestadora de serviços. O Presidente pediu que fosse mostrado às empresas interessadas o Relatório de Administração apresentado hoje.

## 6. Demandas Judiciais e Amigáveis

Apresentação prejudicada pela ausência do Dr. Taquary.

## 7. Assuntos Gerais

7.1. Eleição do Vice-Presidente do Conselho. Pela saída do conselho Ronaldo o cargo ficou vago. O Presidente gostaria de que ele fosse preenchido para que ele pudesse ficar descansado em caso de algum impedimento seu. Depois de algumas discussões e considerações, foi eleita a conselheira Natalina Auxiliadora Carvalho Zahnd para o cargo.

7.2. O Presidente lembrou a reunião com a empresa Predial BR Assessoria Condominial prevista para o dia 5/12. Alguns conselheiros pediram para a apresentação ser remarcada e o síndico ficou de ver com a empresa nova data.

7.3. O Presidente falou com a conselheira Cláudia que o conselheiro Marcos resgatou a Norma de Organização e Funcionamento do Conselho Consultivo-Fiscal do CQA, datado de 2007, documento equivalente ao Regimento Interno do Conselho. Disse que ele precisa ser revisto e adequado à Convenção de 2019, e perguntou se poderia enviar a ela para uma primeira opinião. Ficou acordado que ele enviará.

7.4. O Presidente ainda relatou que recebeu nesse dia uma carta do conselheiro Carrano encaminhada hoje, que coincide com carta encaminhada pela condômina Tânia, sobre um comentário feito pelo conselheiro Ronaldo, que se retirou do Conselho nesta data. Quer apenas deixar registrado que as cartas recebidas foram encaminhadas para conhecimento de todos os conselheiros, e que pela ausência do condômino Ronaldo o assunto está encerrado.



Conselho Consultivo-Fiscal

7.5. O Presidente se referiu a uma sugestão feita pela conselheira Natalina sobre a sinalização viária da av. São Bartolomeu. Ele sugeriu que o síndico conversasse com o presidente da Associação sobre o caso, pois os motoristas que saem do condomínio Mansões Itaipu entram no asfalto de nosso condomínio em alta velocidade e fazem ultrapassagens perigosas na via, colocando em risco pedestres e o acesso dos moradores da última rua são os que mais sofrem. Foi sugerido a colocação de taxões para dividir as pistas para evitar as ultrapassagens pois essas estão se tornando muito perigosas.

7.6. O conselheiro Marcos pediu que já fique justificada a sua ausência nas reuniões de dezembro e início de Janeiro, se houver, por motivo de viagem. A Conselheira Cláudia antecipa sua justificativa de ausência para o mês de dezembro e igualmente o conselheiro Rodrigo. Perguntada pelo Presidente se poderia indicar a conselheira Cláudia para a Comissão Eleitoral, a mesma afirmou que ajudaria mas que não poderia assumir um cargo devido a dois trabalhos importantes que executará no próximo ano.

8. **Assuntos para a pauta da próxima reunião** – constituição da Comissão Eleitoral.
9. **Participação de condôminos** – a condômina Dóris agradeceu e disse estar satisfeita de ter vindo à reunião, disse não ser inimiga nem adversária do Conselho, só quer atender a alguns princípios que hoje em dia devem ser colocados.
10. **Data da próxima reunião** – mensal de dezembro – sugestão para o dia 20/12/2022.

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião nº 536, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelo Presidente e pelo Secretário.

  
Paulo Fernando Gobbato – Presidente

  
Lélia de Amorim Campos - Secretária