



**Ata da reunião nº 537**

**Data e horário:** 20/12/2022, com início às 19h18.

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

**Participantes:** Conselheiros: Paulo Fernando Gobbato – Presidente, Lélia de Amorim Campos – secretária, Sebastião Borges Taquary e Mônica Gusmão Barcellos.

**Síndico:** Luiz Tito Barbosa Bonvini

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

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

1. **Justificativas de ausências:** Marcos Villaça Freitas, Natalina Auxiliadora Carvalho Zahnd, Cláudia Lyra Nascimento, Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira, Rui Barbosa e Guilherme Carrano, justificados por motivo de viagem.
2. **Apreciação da ata da reunião nº 536** – Aprovada. O Presidente propôs uma pequena alteração de procedimentos para agilizar os trabalhos de publicação de nossas atas. A exemplo das atas das assembleias gerais, propôs, se os conselheiros concordarem, que a ata seria assinada apenas pelo Presidente e pelo Secretária, depois de devidamente aprovada pelo Conselho. Aprovada a mudança a partir da assinatura da ata da reunião 536.
3. **Comissões e Grupo de Trabalho** – acompanhamento dos trabalhos.
  - 3.1 **Comissão Eleitoral para 2023/2024** – O sr. Presidente esclareceu que a tarefa do Conselho hoje seria discutir ou formar a comissão para a eleição de síndico e subsíndico para o período de 2023/2024. Ele disse ter discutido informalmente com os participantes da mesa, que sua intenção era fazer a nomeação dos membros da comissão nesta reunião, deixando claro que os trabalhos só começariam em janeiro. Justifica sua intenção porque o nosso cronograma de possibilidades de recorrer ou impugnação é pequeno. Segundo a sua experiência nos últimos três anos em que participou da comissão, nada disso aconteceu. Relatou que os conselheiros Carrano e Rodrigo se dispuseram a ajudar e ele estava convidando formalmente o conselheiro Taquary para integrar essa comissão. Perguntou se seria possível fazer nessa reunião essas nomeações. A condômina Dóris se manifestou perguntando se o Presidente estava perguntando se a Convenção precisava ser seguida ou não, já que esta diz que a comissão será formada na primeira quinzena de janeiro. Diante disso o Presidente comunicou a todos que seria convocada uma reunião do Conselho específica para tratar da formação da comissão eleitoral no dia 03/01/2023 e deu o assunto por encerrado.
4. **Distribuição e análise de prestações de contas**
  - Dezembro/2021– designada Lélia – aprovada na reunião nº 527.
  - Janeiro/2022 – designada Lélia – aprovada na reunião 529.
  - Fevereiro/2022 – designado Rodrigo – aprovada com ressalvas na reunião 536.



Conselho Consultivo-Fiscal

Março/2022 – designado Guilherme – em análise.

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

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

Junho/2022 – designado Taquary – aprovada nessa reunião.

Julho/2022 – designado conselheira Mônica – em análise.

Agosto/2022 – designado Gobbato em substituição à Natalina – em análise.

Setembro/2022 – designado Rui - em análise.

Outubro/2022 – designada Lélia nesta reunião.

## 5. Notícias da Administração

5.1 – Em primeiro lugar o síndico mostrou aos presentes os danos a um protetor elétrico denominado clasper, que é usado na caixa que distribui energia para as câmeras, todo queimado e derretido. Disse que foi um raio que o danificou. Disse ter solicitado autorização para comprar mais desses equipamentos juntamente com outros componentes para ampliação de nosso serviço de câmeras na última AGE, mas foi negado. Então comprou com recursos em caixa mais protetores, no valor de R\$ 1.200,00, valor esse que se encontra dentro do limite de compras do síndico. Se não tivesse comprado teríamos perdido 10 câmeras.

5.2 – **Proposta de mudança de empresa de contabilidade** – Já vieram duas empresas, Âncora e Predial BR, e se apresentaram com propostas de gestão condominial. Dentro dessa gestão condominial está inclusa a assessoria contábil. Essas apresentações foram feitas aos conselheiros. São empresas com uma estrutura de atendimento mais ágil e moderna. A terceira apresentação será da Parâmetro, empresa que nos presta serviços atualmente, para ver se ela se enquadra dentro das recomendações que o grupo de trabalho criado para sugerir melhorias e transparência a nossa prestação de contas apresentou. Falta apenas marcar essa reunião com os conselheiros. Disse terem sido apresentadas coisas muito interessantes pelas duas primeiras empresas. O Presidente disse que a Parâmetro demora na entrega de balancetes para análise, enquanto as empresas pesquisadas afirmam entregar em 15 dias. Foi lembrado ainda que a Parâmetro tem cometido alguns erros primários na apresentação das contas, no que concordou a conselheira Lélia, dizendo também não estar satisfeita com o serviço deles. A diferença do valor dos serviços não é muito grande, mas a gama de serviços ofertada é bem maior.

5.3 – **Regularização** – O síndico lembrou que já a algum tempo tem trazido para as reuniões do Conselho notícias de pedidos feitos ao IBRAM de análise de nosso processo, sem sucesso. Informou que hoje chegou uma resposta, não aprovando nosso processo, e fazendo uma série de exigências com relação ao levantamento florístico, entre outros. Informa que temos 120 dias, prorrogáveis, para atender a uma série de exigências, e que levaram 3 anos para chegar a essa conclusão. Foi lembrado pela conselheira Lélia que esse tempo é maior porque começou na gestão da Sra. Suely e com ela. O documento já foi encaminhado para a arquiteta Valéria, para as providências iniciais.

5.4 – **Quinhão 16** – O síndico informou que participou de uma reunião na SEDUH para verificar a veracidade da proposta de criação de uma via de acesso/saída deles por dentro



do nosso condomínio. O síndico deu conhecimento à SEDUH de uma proposta de via cortando o CQA, e a diretora da área disse que as saídas do Quinhão 16, segundo um mapa que estava com ela, seriam pela via que passa pela Maria Amélia/Pão Dourado e pela Estrada do Sol, sem notícias desta saída por aqui. Foi questionada então e mostrado o desenho que está no portal deles mostrando essa saída. Foi chamada a pessoa na SEDUH que faz esse traçado, para esclarecimentos. Foi também exposta a questão do desmatamento da área, e dito que não se consegue fazer a denúncia na DEMA. Foi então protocolado o pedido da verificação da área desmatada, do estudo de um novo traçado de via e de cópia do mapa contendo estas informações viárias. Agora tem que ficar em cima para se ter uma resposta da SEDUH. O Presidente perguntou pela proposta do Dr. Mário Gilberto, de notificação extrajudicial ao empreendedor do Quinhão 16. O síndico informou que ele e a arquiteta Vália tiveram uma reunião com o Dr. Mário Gilberto e ele disse que quer estudar melhor o assunto para fazer a melhor opção para o caso. Os condôminos Ben-Hur e Sandra manifestaram sua preocupação com as questões envolvendo a regularização do condomínio e a possibilidade de passagem de uma via no interior do CQA para o acesso ao Quinhão 16. A condômina Sandra se disse muito preocupada pois a via vai passar pela frente da casa dela. O conselheiro Taquary pediu para participar do Grupo de Trabalho constituído pelo Conselho para o Apoio à Regularização de nosso condomínio, e o condômino Bem Hur e a condômina Sandra manifestaram o mesmo desejo. Os condôminos foram incluídos no grupo de apoio à regularização.

**5.5 – Orçamento** – Da mesma forma que na reunião passada, o síndico trouxe uma prévia informal do orçamento do CQA, abrangendo os meses de janeiro a outubro de 2022. Chegou-se a um valor que seria razoável depois de observação da subida de preços que está ocorrendo em materiais e serviços. Como exemplo citou o Sr. Joaquim, que faz a manutenção das lâmpadas das vias e praças, e recebe R\$500,00 por mês a alguns anos. Foi pedido a ele uma nova proposta para renovação e ele pediu R\$1.100,00. Também citou o custo de reparação dos buracos nas ruas: a emulsão asfáltica custava R\$400,00 por 200 litros no início do ano. Preço atual: R\$1.420,00. A brita para 2 m<sup>3</sup> era R\$210,00, hoje é R\$ 438,00. Com base nas despesas atuais, teríamos uma taxa de condomínio de R\$1.064,00. Deixou claro que é uma estimativa, não é uma definição. Disse ainda que o nosso orçamento está defasado. O Presidente informou que a partir da reunião de janeiro esse assunto será tratado formalmente no Conselho.

## **6. Demandas Judiciais e Amigáveis**

O Dr. Taquary informou que não existem demandas por inadimplência neste momento. O síndico informou que existe uma que será enviada a ele. Quanto ao assunto Associação a relatora do processo, Desembargadora Diva Lucy, vai despachar em fevereiro a petição de recurso do Condomínio Solar da Serra. O Presidente da Associação parece trabalhar em um acordo com o condomínio Solar da Serra. Disse que a dívida com a Associação passa de um milhão de reais.

## **7. Assuntos Gerais – Não houve assuntos gerais.**



**8. Assuntos para a pauta da próxima reunião – Constituição da Comissão Eleitoral.**

**9. Participação de condôminos – Não houve manifestação.**

**10. Datas das próximas reuniões:**

10.1 – Extra em Janeiro/2023 – para dia 03/01/2023 - presencial

10.2 – Mensal de Janeiro/2023 – para dia 17/01/2023 - presencial

10.3 – Mensal de fevereiro/2023 – sugestão para o dia 14/02/2023 - presencial

10.4 – Mensal de março /2023 – sugestão para o dia 23/03/2023 – presencial

10.5 – AGO – sugestão para 15/04/2023

Nada mais havendo a ser tratado, a reunião nº 537 foi encerrada às 20h05, 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