



**Ata da reunião nº 540**

**Data e horário:** 14/02/2023 com início às 19h05.

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

**Participantes:** Conselheiros: Paulo Fernando Gobbato – Presidente, Guilherme Carrano, Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira, Cláudia Lyra Nascimento, Natalina Auxiliadora Carvalho Zahnd e Rui Barbosa.

**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. Na ausência da Secretária do Conselho, o Presidente solicitou que a conselheira Natalina fizesse o trabalho de Secretária.

**1. Justificativas de ausências:** Lélia de Amorim Campos e Sebastião Borges Taquary por motivo de saúde, Mônica Gusmão Barcellos e Marcos Villaça Freitas por compromisso no mesmo horário.

**2. Apreciação da ata da reunião nº 539 – 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 a finalização do texto do Regimento Interno. As considerações e sugestões feitas na Audiência dos Condôminos não foram ainda consolidadas. A conselheira Cláudia informou que estas sugestões deverão ser apreciadas diretamente pelo Conselho. O Presidente deverá pautar o assunto para ser tratado em reunião específica do Conselho. Uma das alterações propostas para o novo Regimento Interno diz respeito à aplicação da LGPD – Lei Geral de Proteção de Dados no CQA, e sobre este assunto informou ter recebido carta do condômino José Eugênio (Quinta 94), reclamando do recebimento de propaganda eleitoral da chapa Pró CQA – Reciclando o Condomínio em seu e-mail pessoal, em razão da campanha eleitoral em curso, e informa não haver autorizado a chapa mencionada para o recebimento de correspondência de qualquer tipo, caracterizando desrespeito à LGPD. Foi feita a leitura da carta aos conselheiros, a pedido do reclamante. O Presidente solicitou aos candidatos aos cargos de Síndico e Subsíndico, Luiz Tito Barbosa Bonvini e Suely Aparecida Guiotti Testa pela chapa Quintas da Alvorada, e Ben-Hur Alexandre Venturini e Dóris Santos Faria pela chapa Pró CQA – Reciclando o Condomínio, o respeito à LGPD. Explicou que nosso processo eleitoral não prevê regras ou normas para a campanha eleitoral, de forma a assegurar que as condições de propaganda eleitoral sejam justas e em iguais condições aos candidatos. A candidata Dóris solicitou ao Conselho a liberação da lista de e-mail's dos moradores



registrados na Administração para que sua chapa possa fazer campanha, sendo informada que não era possível o atendimento deste pedido sem que houvesse a expressa autorização de cada morador. O Presidente se comprometeu a questionar os moradores sobre o assunto, e elaborar uma listagem de e-mail's específica para o uso de propaganda eleitoral das chapas inscritas no menor espaço de tempo possível. Também lembrou ao síndico Tito que este assunto já foi tema de discussão no Conselho, sendo reiterada a necessidade de treinamento dos empregados do CQA sobre o assunto, e, conseqüentemente, a realização de um amplo recadastramento dos moradores contemplando a adequação do CQA ao atendimento desta necessidade da lei. A conselheira Cláudia alertou sobre a importância do tema, dizendo que a lei é muito maior que isto, e devem ser considerados também outros fatores como o tratamento e uso da informação, o armazenamento adequado e protegido, citando o exemplo da captação de imagens por câmeras de monitoramento do condomínio e dados dos visitantes, e citou a Resolução 2/2022 da ANPD – Autoridade Nacional de Proteção de Dados, que visa regulamentar a aplicação da LGPD para agentes de tratamento de pequeno porte, como é o nosso caso. Com a palavra, o síndico e candidato à reeleição Tito se manifestou informando que não utilizou dados do condomínio com fins de propaganda eleitoral.

**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 síndico Tito informou que conversou com a conselheira Mônica, e ficaram de agendar reunião para dar prosseguimento ao trabalho. O Presidente reiterou que, conforme tinha dito na reunião passada, era sua intenção de encerrar os trabalhos desta Comissão, mas 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. O condômino Ben-Hur alerta que visitou a página do condomínio na internet, e que existe a informação de que o condomínio foi implantado em 1985, e que esta informação tem que ser retirada ou revisada, para que não traga inconsistências ao nosso processo de regularização.

**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 o Grupo de Apoio à Regularização tem realizado algumas reuniões com o GDF, as quais deu conhecimento aos moradores do CQA. Destacou que a última reunião com o Secretário da SEDUH foi muito favorável ao condomínio, e que a questão da necessidade de 10% do parcelamento para equipamentos públicos pode ser revista ou adequada, sendo que o Secretário solicitou ao condomínio apresentasse um protocolo para o pedido de regularização, nos termos acordados, e que este modelo servirá de referência para a regularização de outros condomínios. O síndico Tito informou que a reunião contou com a participação do Deputado Distrital Hermeto, presidente da Comissão de Assuntos Fundiários da CLDF – Câmara Legislativa do Distrito Federal, que se comprometeu em acompanhar nosso



Conselho Consultivo-Fiscal

processo de regularização, e que, com o apoio político, acredita que agora é possível a regularização. O documento está sendo elaborado e tão logo concluído será encaminhado à SEDUH. Também informou que a Associação que representa os condomínios do bairro São Bartolomeu também foi contatada, pois sua representatividade tem um peso diferenciado. Que fez a indicação do condômino Ben-Hur para representar o CQA junto à Associação na elaboração de um abaixo-assinado contra a construção de vias de acesso ao Quinhão 16 que passem por dentro dos condomínios. O condômino Ben-Hur esclarece que existe uma diretriz neste sentido, e não um projeto, e que este é o momento de se contestar, com a proposição de outras alternativas de acesso ao Quinhão 16 que não passem por dentro dos condomínios. De acordo com a legislação, esta manifestação de opção por via alternativa deverá ser feita até o dia 18, com o entendimento de que o GDF deverá desenvolver projeto neste sentido. O Presidente perguntou sobre a alternativa de judicialização, e que esta alternativa existe, é de longo prazo, morosa, e que envolve vários órgãos públicos, mas que será a opção em caso de não termos êxito neste processo atual. O condômino Ben-Hur entende que a agenda política está aberta, e que nos é favorável, mas temos que trabalhar. A condômina Dóris questiona o que mudou no processo de regularização, sendo explicado que, a partir de 2022, a lei complementar 986, que trouxe para o âmbito do GDF a lei federal 13.465, lei de regularização fundiária, que facilita o processo de regularização. Ben-Hur sugere uma visita ao tabelião do cartório do Registro de Imóveis para o levantamento de pendências e tirar dúvidas. O síndico Tito lembra que necessitamos da Licença Ambiental e o condomínio deve ainda apresentar o projeto de drenagem para a LI – Licença de Instalação, exigência da ADASA, sem os quais a regularização não sairá. Este assunto foi objeto de AGE no ano passado, mas não foi autorizada a contratação do projeto. A conselheira Cláudia se reportou ao relatório divulgado pelo Grupo de Trabalho sobre a reunião com a SEDUH, e pede esclarecimentos objetivos sobre o que falta para a regularização. O síndico Tito informa que o Portal da Regularização está com informações erradas sobre o andamento do processo do CQA, e que tem feito o acompanhamento do processo junto ao GDF regularmente. A conselheira Cláudia reitera a necessidade de termos uma lista com pendências para a regularização, com clareza, para fins de apresentação e esclarecimentos em Assembleia. O condômino Ben-Hur esclarece que a pendência atual é a entrada de novo pedido de regularização, pois o anterior foi extinto. Cada órgão do GDF irá então informar ao tabelião do Cartório de Registro de Imóveis sobre a situação da regularização, e serão geradas pendências, que deverão ser providenciadas para a regularização. Ben-Hur também informou que a Associação contratou um especialista (facilitador) para o acompanhamento dos projetos de seu interesse, e o custo será rateado entre os condomínios integrantes. O síndico Tito reclamou da subjetividade dos técnicos do GDF que analisam as questões de regularização do condomínio, citando como exemplo a exigência de Levantamento de Fauna, o que não foi solicitada a outros na mesma condição. Também reclamou da dificuldade de entrar em contato com os órgãos do GDF, pois com a pandemia, não foi feito mais realizado o atendimento presencial. O condômino Ben-Hur comentou a possibilidade de ser feita a compensação ambiental com a criação de um parque no Setor



Conselho Consultivo-Fiscal

São Bartolomeu, projeto este que se encontra no gabinete do Governador para assinatura, e com isto a possibilidade de construção de uma via parque que contornaria o perímetro externo dos condomínios, assunto este em estudos pela arquiteta Valéria e órgãos do GDF. Em relação à listagem de pendências solicitada pela conselheira Cláudia, o condômino Ben-Hur se comprometeu a fazê-la, e informou que naquela semana não poderia verificar, mas na semana subsequente analisaria o assunto para a elaboração da listagem.

**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 conselheiro Rodrigo informa que está aguardando o contador do condomínio apresentar o Relatório de Administração conforme proposto pelo Grupo de Trabalho, com a reformatação do plano de contas. O Síndico Tito informa que esteve na empresa Parâmetro, e que o contador Fernando informou que estava com problemas no servidor de dados, e que estava recuperando as informações, o que atrasou a apresentação do trabalho. O síndico Tito explicou que houve a perda do banco de dados, e que a Parâmetro estaria com dificuldades de recuperação das informações por meio do backup. O conselheiro Rodrigo considera isto um ponto de fragilidade da empresa, no que concordou a conselheira Cláudia. O Presidente informou que foi realizada no mês de janeiro reunião com a Parâmetro, na qual foram colocados ao contador os problemas existentes, mas que aparentemente não houve mudanças na apresentação das contas do condomínio.

**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.

O Presidente do Conselho informou que o assunto relevante foi o questionamento apresentado por condômino sobre a aplicação da LGPD, assunto tratado nesta oportunidade junto à Comissão de Revisão do Regimento Interno, e que solicitou aos candidatos aos cargos de Síndico e Subsíndico, Luiz Tito Barbosa Bonvini e Suely Aparecida Guiotti Testa pela chapa Quintas da Alvorada, e Ben-Hur Alexandre Venturini e Dóris Santos Faria pela chapa Pró CQA – Reciclando o Condomínio, em razão da campanha eleitoral em curso, o respeito à LGPD. Informou que até sexta-feira próxima divulgará orientação aos moradores sobre o assunto.

**3.7 Constituição da Comissão de Levantamento de Pertences do Condomínio:** Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira (coordenador) e Paulo Fernando Gobbato;

O conselheiro Rodrigo informa que foi feita a conferência dos bens conforme planilha apresentada pela Administração. O levantamento foi feito pelo conselheiro Gobbato nos dias 4 e 6 passado, e no dia 11 houve reunião da Comissão com o síndico para tratar do assunto, informou que o condomínio não possui nenhuma norma sobre o tratamento dos bens. Sugere que sejam implementadas normas para a apropriação, controle e baixa dos



bens, que os bens sejam documentados com informações sobre a data de aquisição, valor, nota fiscal e informações sobre a baixa. Que, reconhece que o síndico procura seguir a boa prática, mas não pode ser cobrado pela inexistência de regras. O conselheiro Rodrigo informa que, por haver uma imprecisão técnica em nossa Convenção, o trabalho a ser apresentado consistirá basicamente em uma auditoria de bens, auferindo-se a existência dos mesmos conforme a listagem apresentada, mas que não poderá ser emitido um parecer mais elaborado por não existirem regras. O Presidente do Conselho informou que esta normatização deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho para a próxima gestão, e que o próximo levantamento já deverá contar com este material para análise. A expectativa do Presidente é ter este relatório apresentado ao Conselho na próxima reunião, antes da AGO. O conselheiro Guilherme Carrano, que inicialmente havia sido nomeado para a Comissão, informou a sua saída, por motivos pessoais, em e-mail encanhado ao coordenador em 03/02/2023.

#### **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.

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

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

Julho/2022 – designada Mônica – em análise.

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

Setembro/2022 – designado Rui – aprovada nesta reunião

Outubro/2022 – designada Lélia – em análise.

Novembro/2022 – designado Marcos – em análise.

Dezembro/2022 – designado Gobbato nessa reunião.

O Presidente solicitou empenho aos conselheiros para a análise das prestações de contas pendentes, para fins de apreciação pelo Conselho na próxima reunião, a última antes da AGO de 15/04/2023.

#### **5. Notícias da Administração**

##### **5.1 Informe sobre o aumento de despesas no início do ano – reajustes contratuais.**

O Síndico apresentou uma relação de contratos que foram reajustados, sendo a maioria deles com reajuste em janeiro e fevereiro, e informou aos conselheiros das dificuldades neste início de ano para fechar as contas do condomínio, pois nosso ano fiscal se encerra em abril, e um novo valor da taxa condominial somente ocorrerá em maio. Nosso orçamento atual está defasado. Informa que está priorizando o pagamento de pessoal em dia, e que os demais pagamentos estão sendo negociados ou postergados. Caso não faça isto, seria necessário a convocação de uma AGE para deliberar sobre uma suplementação



à taxa condominial atual. O conselheiro Rui sugere a introdução de um gatilho na taxa condominial para que se evite este problema na gestão seguinte.

## 5.2 Orçamento para a gestão 2023/2024.

Com a palavra, o Presidente do Conselho informa que está auxiliando o síndico Tito nesta tarefa de definir o orçamento do condomínio para a gestão 2023/2024. Que, conversando com o síndico sobre o assunto, entendeu a real situação do atual do orçamento, e que vários serviços deixaram de ser feitos pelo condomínio durante a pandemia. Foi elaborada uma planilha contendo a projeção ideal do orçamento do condomínio para 2023/2024, resultando em uma taxa condominial mensal estimada em R\$ 1.283,63, com um significativo aumento de 60,12% em comparação com a taxa vigente. Cabem justificativas para o forte aumento de despesas, conforme explanado pelo síndico Tito, em decorrência de vários reajustes nos preços de serviços, materiais e contratos, que estavam represados em razão da pandemia, e também pelo recente aumento da inflação em nosso país, o que explicam as dificuldades no fechamento das contas neste início de ano. A condômina Dóris reclamou do valor, e disse que a Assembleia vetará o aumento. Foi-lhe explicado que se trata de um estudo, e que foram incluídos os ajustes necessários nos valores pagos pelo condomínio para sua manutenção, segurança e prestação de serviços, de modo a se evitar o uso do Fundo de Reserva. O Presidente passou a explicar o funcionamento da planilha, e foram destacados alguns números na projeção orçamentária:

- Estimativa de aumento salarial dos empregados de 10% para 2023 (ainda não foi finalizado o Acordo Coletivo de Trabalho) e de 5% para 2024;
- Reposição de vaga decorrente do falecimento do empregado Josemir, para o cargo de Serviços Gerais;
- Contratação de vaga para Administrador, em conformidade com a Convenção do CQA, cláusula 25, inciso IX, valor estimado R\$ 4.000,00/mês + encargos;
- Inclusão da elaboração do projeto de drenagem (regularização) - R\$ 40.000,00;
- Pró labore mensal para o Síndico de R\$ 7.990,00 + encargos, a confirmar, conforme recomendação do SINDCONDOMÍNIO-DF, o qual usualmente seguimos;
- Inclusão de previsão de gastos com a Manutenção do condomínio, com a pintura de meio-fio, recuperação da trilha do arboreto e calçadas, poda de árvores, substituição de capacetes dos rondas, substituição dos aparelhos celulares, ampliação do CFTV e compra de pneus para a pick-up Saveiro, gastos estimados em R\$ 72.500,00;
- Inclusão de despesa de consultoria da Associação (trato do assunto Quinhão 16), valor de R\$ 14.880,00;
- Transporte coletivo (Associação), valor de R\$ 133.025,08;
- Rateio despesas da portaria (Associação), valor de R\$ 268.138,65;
- Reposição/conserto de bombas para poços, valor de R\$ 18.000,00;
- Serviço de rondas noturno, R\$ 130.769,48;
- Serviço de controle de pragas, R\$ 110.577,38.



Conselho Consultivo-Fiscal

A planilha será encaminhada aos conselheiros, bem como aos candidatos a síndico e subsíndico, para avaliação e ponderações, a serem apresentadas na próxima reunião. Deixou claro que gostaria de chegar a um número consensual, para ser apresentado na AGO de 15/04/2023. Afirmou que nem sempre a condição ideal indica o melhor caminho a todos, e que devem ser consideradas algumas situações que podem trazer alguma dificuldade aos moradores. O Presidente se colocou à disposição para esclarecimentos sobre o funcionamento da planilha.

**6. Demandas Judiciais e Amigáveis**

O síndico Tito informou que a ação judicial movida pelo condomínio contra o morador de uma Quinta por não pagamento do custo de serviço de água foi resolvida, sendo feito o pagamento devido. Não existem outras ações judiciais em curso no momento.

**7. Assuntos Gerais**

Não houve assuntos a tratar.

**8. Assuntos para a próxima reunião**

Orçamento do condomínio para a gestão 2023/2024.

**9. Participação dos condôminos**

Não houve manifestação.

**10. Data das próximas reuniões**

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

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada às 21h20 a reunião de nº 540, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelo Presidente e pela Secretária.

  
Paulo Fernando Gobbato  
Presidente

  
Natalina Auxiliadora Carvalho Zahnd  
Secretária