



### Ata da reunião nº 403

**Data e horário:** 08.03.2014 às 09h00

**Local:** Escritório da Administração do Condomínio

**Presentes:** Conselheiros José Eugênio Pinto Campos (presidente), Alexandre Santos de Carvalho, Sebastião Borges Taquary, Suely Aparecida Guiotti Testa, Vera Fonseca de Paiva e Marcos Villaça Freitas

Subsídica Paula Márcia Castro Martins

Condômina Cátia Regina da Costa Machado

#### 1. Justificativas de ausências

Foi justificada a ausência da Sra. Síndica Mônica Campos Amorim Coelho, por motivo de saúde. Antes do início da reunião, o Conselheiro Ben-Hur Alexandre Venturini entregou pessoalmente a prestação de contas do mês de abril de 2013, com pendências a serem sanadas pelo contador, e justificou sua ausência à reunião.

#### 2. Apreciação da ata da reunião nº 402

Aprovada por unanimidade.

#### 3. Boleto da Quinta 84

3.1. Compareceu à reunião o Condômino Otonil Mesquita Carneiro, proprietário da Quinta 84, informando que, desde a concessão do ponto extra de água vinha recebendo dois boletos para pagamento: um com o sacado Quinta 84 e outro com o sacado Quinta 84-A. Tendo recentemente passado a receber somente o boleto referente à Quinta 84, no qual está explicitada a cobrança pelo ponto extra de água, o Condômino reclama pelo retorno à emissão de boletos separados. Apresentou a carta dirigida por ele ao Condomínio em 12.08.2013 – **anexa** – na qual solicitou “o ajuste da taxa mensal de contribuição e demais despesas, nas proporções devidas”, por tratar-se de área de menores dimensões. **Anexa-se**, também, a resposta encaminhada pela Sra. Síndica, embora não tenha sido citada na reunião.

3.2. Foi justificada a inadequada emissão de boletos referentes ao ponto extra de água com o sacado Quinta 84-A, pela impossibilidade que apresentava o sistema de processamento de dados então utilizado, de emitir um boleto com as duas cobranças. O recurso tecnológico encontrado, à época, foi a emissão de um boleto para o sacado Quinta 84 e de outro boleto para o sacado Quinta 84-A.

3.3. Foi lembrada que a decisão da Assembleia que concedeu a ligação do ponto extra de água para a Quinta 84, explícita a indivisibilidade da Quinta, tendo o Sr. Presidente lido o seguinte trecho da ata da AGO de 16.04.2011, que versa sobre o assunto:

*O Sr. Presidente apresentou à Assembleia a proposta do Conselho sobre o assunto, conforme ata da reunião nº 355, de 26.03.2011, cuja decisão foi: “O Sr. Taquary propõe que o Conselho encaminhe à Assembleia o deferimento do pedido de um ponto de água na área mencionada no requerimento enviado pelo condômino à administração do condomínio. Em contrapartida, o condômino Otonil Mesquita Carneiro pagará outra taxa ordinária para o condomínio, cuja quinta, que soma 3065,30m<sup>2</sup>, conforme Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias do Condomínio, continuará indivisível como as demais, não tendo direito a nenhum outro serviço além dos já fornecidos à quinta, previstos na convenção condominial e na legislação pertinente”. O Condômino Magno levantou a questão sobre quais Conselheiros votaram contra a concessão da*

*ase*  
*Vera Fonseca*



## Conselho Consultivo-Fiscal

*ligação de água ao terreno anexo à Quinta 84. Dentre estes, só estava presente a Conselheira Nadia, que defendeu a indivisibilidade da Quinta, independentemente de quantas famílias nela residam e que o critério seja o mesmo para todas as Quintas. O Condômino João José, Quinta 86, manifestou-se ser justa a concessão do ponto de água como forma de corrigir uma situação do passado. O Sr. Síndico lembrou que a criação da fictícia "Quinta 185" para concessão da água já é um precedente. Colocada em votação, a proposta do Conselho foi aprovada. A Condômina Cláudia Lyra se absteve de votar, declarando que não tem nada contra, mas não se sentia confortável para decidir.*

- 3.4. Foi lembrado que a Sra. Síndica havia solicitado à ASCONAN um parecer jurídico sobre a carta do Condômino datada de 12.08.2013. O Conselho recomendou à Sra. Subsíndica que insistisse com a área jurídica da ASCONAN no sentido de emitir tal parecer.

### 4. Preparação da AGO de 26.04.2014

#### 4.1. Relato sobre cobrança pelo excesso de utilização de água

- 4.1.1. Ao iniciar sua apresentação, o Conselheiro José Eugênio recordou a origem do problema, já explicada na reunião anterior – percebeu que, após a mudança do local de medição da calçada para o muro, quando foi feita a substituição do hidrômetro instalado em sua Quinta, o volume de água registrado ficou drasticamente reduzido. Pouco antes do dia de leitura, tendo recomposto o nível da piscina com a utilização de aproximadamente 5 m<sup>3</sup> de água, este volume não se apresentou na planilha da Quinta.
- 4.1.2. No dia 15.02.2014, dirigiu-se com o Conselheiro Marcos ao escritório do Condomínio e solicitou aos empregados do Condomínio que trouxessem diversos modelos de hidrômetros, dispondo-os sobre a mesa. Foram todos examinados, sendo constatado que os mostradores dos mais antigos apresentam cinco dígitos, correspondendo, o último deles, a décimos de m<sup>3</sup>. Já os mostradores principais dos novos hidrômetros apresentam somente valores inteiros de m<sup>3</sup>, sendo suas frações indicadas em ponteiros.
- 4.1.3. Solicitando aos empregados incumbidos da leitura dos hidrômetros, que fizessem leitura dos equipamentos colocados sobre a mesa, foi evidenciado que, nas leituras do novo modelo era considerado o último dígito (o da direita) como décimos de m<sup>3</sup>, analogamente às leituras efetuadas nos mostradores dos modelos adquiridos anteriormente.
- 4.1.4. Desta forma, ficou constatado que os empregados não haviam sido instruídos quanto à maneira correta de procederem à leitura dos equipamentos comprados na última aquisição, o que originou o erro.
- 4.1.5. Na mesma ocasião, os empregados foram convenientemente instruídos, sendo solicitado a eles que refizessem as últimas leituras, nos novos modelos, recentemente efetuadas no dia 13.02.2014 (dois dias antes).
- 4.1.6. De posse das leituras refeitas e do conhecimento de quais são as Quintas que tiveram seus hidrômetros substituídos, o Conselheiro José Eugênio recalculou a série histórica dos volumes mensais de água utilizados pelas Quintas durante o ano de 2013.
- 4.1.7. Com esses cálculos, concluiu-se que o valor total deixado de ser cobrado pela utilização de água excedente à quota média de 2m<sup>3</sup>/dia foi de R\$ 18.952,40, sendo indicadas na planilha as Quintas que devem pagar, bem como, em alguns casos, as

*on*  
*Uexa da Quinta*



## Conselho Consultivo-Fiscal

Quintas que pagaram a mais e a menos.

Face ao exposto, o Conselho recomendou:

- 1º. Que seja emitido, o mais breve possível, um comunicado a todos os Condôminos, explicando detalhadamente o problema ocorrido;
- 2º. Que seja encaminhada aos Condôminos devedores e credores, sob protocolo, informação da Administração explicando a respectiva situação e convidando para se dirigirem ao escritório, caso desejem, a fim de obterem informações mais detalhadas;
- 3º. Que seja preparada uma apresentação áudio-visual à AGO de 26.04.2014.

Foi discutido o problema das Quintas que, durante o período em que o problema ocorreu, tiveram mudança na sua propriedade, devendo a decisão ser submetida à Assembleia.

### 4.2. Prestações de contas

Abril/2013 – Ben-Hur: entregue para análise, na reunião 391. Relação de pendências entregues à Síndica na reunião nº 398. Respostas da Síndica entregues na reunião nº 400, apresentando diferença de R\$5.000,00. Em 08.03.2014, o Conselheiro Ben-Hur entregou o caderno e o parecer ao Conselho e o Sr. Presidente fará contato com o contador sobre os ajustes necessários.

Maio/2013 – José Eugênio: entregue para análise, na reunião 394. Relação de pendências entregues à Síndica na reunião nº 400. O caderno se encontrava na Administração e foi entregue nesta reunião ao Cons. Eugênio para fazer contato com o contador sobre os ajustes necessários.

Julho/2013 – Suely: entregue, para análise, na reunião nº 396. O caderno se encontrava na Administração e foi entregue nesta reunião ao Sr. Presidente para fazer contato com o contador sobre os ajustes necessários.

Agosto/2013 – Ben-Hur: designado na reunião nº 398. Síndica devolveu à Contabilidade para ajustes. Na reunião nº 402 o Cons. Ben-Hur recebeu o caderno para análise. O Sr. Presidente fará contato com o Cons. Ben-Hur para se inteirar do andamento e promover as ações necessárias à conclusão da análise.

Setembro/2013 – José Eugênio: designado na reunião nº 398. Entregue ao Conselheiro na semana de 02.12.2013. Relação de pendências trazidas na reunião nº 401. Está na contabilidade, para ajustes.

Outubro/2013 – Marcos: entregue ao Conselheiro na reunião nº 400. Análise concluída e parecer emitido. Entretanto, antes da reunião nº 401 a Sra. Síndica solicitou devolução para ajustes por parte da Contabilidade, onde se encontra.

Novembro/2013 – Entregue nesta reunião ao Condômino Rosemberg, para análise.

Dezembro/2013 – Entregue nesta reunião ao Conselheiro Taquary, para análise.

### 4.3. Proposta Orçamentária e taxa mensal ordinária

Considerando que o contador Carlos Alberto Ribeiro Cacaes Filho, que prestou serviços de contabilidade ao Condomínio até agosto de 2013, informou que não mais possui os arquivos com as informações financeiras necessárias à elaboração da Proposta Orçamentária do Condomínio para o exercício de 2014/2015, ficou definido que a Sra. Subsíndica, em conjunto com o Sr. Presidente farão contato com o BR Condomínio para solicitar os *back-ups* das contas do CQA correspondentes ao período nele hospedadas.



## Conselho Consultivo-Fiscal

### 4.4. Designação da Comissão para verificação dos pertences do Condomínio

Foram designados os Conselheiros Suely e Alexandre.

Foi solicitado à Sra. Subsíndica que entregue aos dois integrantes o último levantamento de pertences, efetuado.

### 4.5. Eleição de membros do Conselho

Foi confirmada a inclusão de item no edital de convocação da AGO para eleição de sete membros assim especificados:

4.5.1. Eleição de 2 membros efetivos com mandato até 2017 (renovação)

4.5.2. Eleição de 2 membros suplentes com mandato até 2017 (preenchimento de vagas)

4.5.3. Eleição de 2 membros suplentes com mandato até 2016 (preenchimento de vagas)

4.5.4. Eleição de 1 membro efetivo com mandato até 2015 (preenchimento de vaga)

## 5. Notícias da Administração

5.1. A Sra. Subsíndica comunicou que não mais realizará pagamentos em dinheiro, para os quais necessitava efetuar saques e manter moeda circulante guardada no escritório. Passará a fazer todos os pagamentos com cheque ou por meio eletrônico, seja ele cartão ou pela Internet.

5.2. O SLU havia agendado a Coleta Seletiva de lixo seco para as manhãs de sexta-feira. Em decorrência, o Condomínio mandou confeccionar, por recomendação do Conselho, faixa com os dizeres: “Coleta seletiva – lixo seco na manhã de sexta-feira”. Posteriormente, o SLU mudou a agenda para as tardes de segunda e quinta-feira, tendo avisado que vai alterar novamente esses dias. Foi levantada a possibilidade de serem impressos somente os nomes dos dias, de modo a se fixarem à faixa conforme a conveniência do SLU.

## 6. Assuntos Gerais

6.1. O Conselheiro Taquary expressou sua preocupação com a locação do muro de pedras em construção no limite do Parque Infantil, delimitando-o com o mercadinho existente ao final da Av. Rio Paraná. O Conselheiro questionou se o referido muro encontra-se posicionado na real divisa do Condomínio. O Conselheiro Eugênio lembrou que a divisa determinada em sentença judicial é o alinhamento da divisa das Quintas com a Av. Rio São Marcos, que corresponde à parede do citado mercadinho.

Objetivando dirimir definitivamente a dúvida suscitada, o Conselho recomendou à Sra. Subsíndica:

1º. Que promova consulta a atas do Conselho e/ou de Assembleias com o objetivo de determinar a época em que foi proferida a sentença judicial e, se possível, obter o número do processo em que se encontra;

2º. A partir das informações do item anterior, solicitar à área jurídica da ASCONAN que pesquise e obtenha, junto ao TJDF, o inteiro teor da sentença.

6.2. Foi lembrada a necessidade de se fazer o pagamento dos honorários advocatícios referentes à ação de cobrança contra a Quinta 166, cuja primeira parcela já foi paga ao Condomínio. A Sra. Subsíndica emitiu o correspondente cheque e entregou-o ao Conselheiro Taquary no decorrer desta reunião.

### 6.3. Parque Infantil e Estação do Idoso

O Coordenador da Comissão de Urbanismo, Conselheiro Alexandre, apresentou relato com demonstrativo dos recursos disponíveis – anexo, bem como dois vídeos que

Veracidade



## Conselho Consultivo-Fiscal

mostram as obras já realizadas, as espécies vegetais a serem plantadas e a circulação de águas pluviais provenientes das Avenidas Rio Paraná e Rio São Marcos (esta com a contribuição das Avenidas Rio Amazonas e Rio Araguaia), na superfície do terreno em direção a Mansões Itaipu, passando por três aberturas no muro da divisa.

6.3.1. A Comissão levantará os custos para instalação das plataformas que faltam para instalação de aparelhos, a fim de que o Conselho os aprecie, via Internet, e cujo valor espera-se que fique em torno de R\$2.000,00.

6.3.2. A Comissão levantará, também, todos os custos para concluir o paisagismo do local, que serão levados à apreciação da AGO de 26.04.2014, com a proposição da instituição de taxa-extra.

### 7. Assuntos para a pauta da próxima reunião

Não foram indicados.

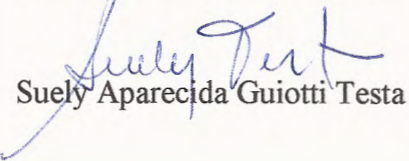
### 8. Data, hora e local da próxima reunião

A próxima reunião ordinária ficou agendada para o dia 22.03 às 09h00, no Escritório do Condomínio.

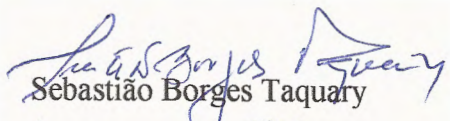
Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião nº 403, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelos Conselheiros presentes.

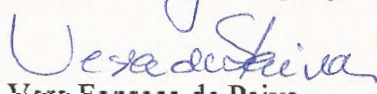
  
José Eugênio Pinto Campos – Presidente

  
Alexandre Santos de Carvalho

  
Suely Aparecida Guiotti Testa

  
Marcos Villaça Freitas – Secretário

  
Sebastião Borges Taquary

  
Vera Fonseca de Paiva

À Sra. Mônica Campos

MD, Síndica do Condomínio Quintas do Alvorada

Sra. Síndica

Na qualidade de Condômino da fração ideal contígua a Quinta 84, reconhecida como Unidade 84 "A", solicito gestões de V. Sa. junto às instâncias deliberativas desse Condomínio, no sentido de que seja observado, com relação a referida unidade, o disposto no art. 1336, inciso I, do Código Civil pátrio, que assim dispõe, **verbis**:

**"Art. 1336- São deveres do Condômino:**

**I Contribuir para as despesas do Condomínio, na proporção de suas frações ideais."**

Aliás, é do conhecimento da Administração, tratar-se de fração menor, conforme especificado no recibo de aquisição e levantamento topográfico efetuado, a pedido do condomínio.

Como se não bastasse, vem sendo a mesma taxada como as demais, não se observando o critério legal da proporcionalidade, o que, sem dúvida, fere frontalmente o dispositivo legal acima transcrito, gerando despesas ao requerente.

Assim, roga-se seja recebida e processada a presente reclamação, com o imediato ajuste da taxa mensal de contribuição e demais despesas, nas proporções devidas.

Atenciosamente,

Otonil Mesquita Carneiro

Condômino- Unidade 84 "A" <sup>12/08/2015</sup>

Recebemos  
108 / 15  
aula  
bitto



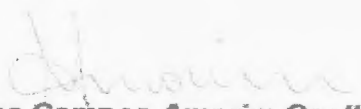
## Condomínio Quintas da Alvorada

Brasília, 23 de setembro de 2013.

À  
**Quinta 84**  
**Sr. Otonil Mesquita Carneiro**

Caro Sr. Otonil, sua solicitação foi repassada para o CCF (Conselho Consultivo Fiscal) e colocada em pauta na reunião do dia 21/09/2013. Após discussões sobre o assunto, foi decidido por unanimidade entre os conselheiros presentes, que a solicitação feita e o acordo aprovado na AGE do dia 16/04/2011, onde o senhor pagaria outra taxa ordinária para o condomínio para ter um ponto de água na área mencionada, será mantida. Sendo assim não poderemos fazer a proporcionalidade requerida.

Atenciosamente.

  
**Mônica Campos Amorim Coelho**  
**Síndica CQAI**

Setor Habitacional São Bartolomeu – Jardim Botânico – Brasília – DF – 71.680-356  
Site: <http://quintasdaalvorada.org.br/> -- escritório: 3367.0392 – Síndico: 8312.2299  
CNPJ.: 38.049.888/0001-20

## Finanças do Parque - Situação Atual (8 de Março de 2014)

Com o pedido de 18 pedras de granito a um custo de 5.029,20 (Rs 279,00 por unidade) se completará a calçada interna do parque. A decisão de aquisição dessas peças por parte da Comissão de Urbanismo foi fundamentada pela necessidade de inserir a calçada antes de construir as plataformas sobre as quais serão instalados os equipamentos de exercício. Estas plataformas ficarão adjacentes a calçada e devem estar alinhadas a ela.

Assim os recursos restantes são de Rs 6,600,00 - Rs 5,029.00 = **1,571.00**.

Abaixo as despesas que restam, em valores aproximados:

---

### - Material para a Confeção das Plataformas

Ferro ..... Placas Gerdau sendo 13 unidades . . . . Rs 48,00 (p/unitario) = Rs 624,00

Cimento ..... 11 sacos . . . . Rs 20 (p/unitario) = Rs 220,00

Brita ..... = Rs 500,00

Areia ..... = Rs 500,00

Total ..... = **Rs 1,844,00**

---

### - Pedras de Quartizito (as pedras que delimitam o parque com a calçada da Av. Paraná")

30 unidades (incluindo frete e instalação) . . . . . **7,875,00**

---

O total é de Rs 1,844,00 + Rs 7,875,00 = **9,719,00**

Subtraindo a quantia de Rs 1,571,00 (este sendo o valor restante do orçamento original destinado ao parque) faltariam Rs **8,148,00**.

Por fim a Comissão de Urbanismo sugere que o restante da vegetação incluída no projeto executivo - cujo valor é de Rs 8,396,00 + Rs 2,099,00 ( os 25% de BDI segundo o arquiteto) = Rs **10,495,00**, não seja contemplada no momento. Gostaríamos de verificar a quantidade de água que a vegetação já adquirida e inserida no local demandará, bem como observar se os vãos entre as pedras de quartizito e a calçada - onde boa parte dessa vegetação seria alocada - será alvo de uso inapropriado por parte dos frequentadores sem a barreira vegetal que as plantas ofereceriam.

Alexandre de Carvalho – Coordenador da Comissão de Urbanismo