



Conselho Consultivo-Fiscal

**Ata da reunião nº 404**

**Data e horário:** 22.03.2014 às 09h00

**Local:** Escritório da Administração do Condomínio

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

Subsídica Paula Márcia Castro Martins

**1. Justificativas de ausências**

Foram justificadas as ausências da Sra. Síndica Mônica Campos Amorim Coelho por motivo de saúde e do Conselheiro Alexandre Santos de Carvalho.

**2. Apreciação da ata da reunião nº 403**

Aprovada por unanimidade.

**3. Comissões – andamento dos trabalhos**

3.1. Comissão de Revisão da Convenção do Condomínio – Sebastião Borges Taquary (coord.), Ben-Hur Alexandre Venturini, Claudia Lyra Nascimento, Marcos Villaça Freitas, Nadia Lemos Nogueira e Vera Fonseca de Paiva

O Coordenador da Comissão informou que, em virtude do esforço concentrado na preparação da AGO de 26.04.2014, o trabalho da Comissão está interrompido e deverá ser retomado em maio.

3.2. Comissão de Segurança – Cátia Regina da Costa Machado (coord.), Sebastião Borges Taquary e Alexandre Santos de Carvalho

O Conselheiro Taquary informou que estabelecerá contato com o Subsídico do Condomínio Solar da Serra, Marco Aurélio de Carvalho, no sentido de verificar a possibilidade e a conveniência de ser aplicado, no nosso Condomínio, o sistema de monitoração de áreas comuns conforme o modelo em parceria com os Condôminos, estudado para o Solar da Serra.

3.3. Comissão do Site – José Eugênio Pinto Campos e Mônica Campos Amorim Coelho

O Conselheiro José Eugênio informou que o site permanece “fora do ar” por falta de pagamento da taxa de hospedagem.

3.4. GT para regularização – Todos os Conselheiros, Mônica Campos Amorim Coelho, Paula Márcia Castro Martins e Claudia Lyra Nascimento

O Sr. Presidente do Conselho e Coordenador do GT informou que havia sido agendada a 4ª reunião para o dia 13.03.2014, mas postergada pela impossibilidade do comparecimento de Dra. Maria Olimpia. Lembrou que a situação do nosso Condomínio está complicada, pois foi dito, em Assembléia, que seria possível a regularização como Condomínio Fechado. Com base nesta informação, a Assembléia decidiu que o CQA será regularizado neste formato. Entretanto, posteriormente ficou evidenciado que a regularização como Condomínio Fechado somente será possível depois da produção de Lei Federal e de Lei Distrital que definam tal formato.

Foi lembrado que o levantamento da área real do Condomínio, para correção da escritura da matrícula 7090, ainda não foi providenciada pelo escritório Costa & Stival. A Sra Subsídica vai contatar Dra. Maria Olimpia para solicitar que seja feito o levantamento e para tentar agendar a reunião do Grupo de Trabalho.

O Conselheiro Taquary lembrou que o Grupo de Trabalho tem que prosseguir com suas providências independentemente da presença de Dra. Maria Olimpia.

1/4



## Conselho Consultivo-Fiscal

3.5. Comissão de Urbanismo – Alexandre Santos de Carvalho (coord.), Suely Aparecida Guiotti Testa, Mônica Campos Amorim Coelho, Paula Márcia Castro Martins, Cátia Regina da Costa Machado e Cláudia Lyra Nascimento.

O Conselheiro Alexandre enviou mensagem eletrônica aos Conselheiros às 08h14 de hoje – **anexa** – lida na ocasião, informando da impossibilidade de comparecer à reunião e anexando orçamento parcial para construção das bases destinadas aos equipamentos de ginástica, também **anexo**. Após a apresentação do orçamento completo, previsto para ser enviado por e-mail até o dia 25.03, o Conselho decidirá o assunto via Internet.

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

O Sr. Presidente noticiou que estabeleceu contato com o BR Condomínio, que informou existirem, no seu sistema, diversos *back-ups* das informações referentes ao Condomínio, sendo pouco provável que o contador Carlos Alberto Ribeiro Cacaes Filho tenha deletado todos eles. De qualquer forma, essas informações são de propriedade daquele contador, não podendo ser fornecidas nem ao próprio Condomínio.

Contatando o contador por telefone, durante a reunião, o Sr. Presidente acertou com ele encontro para a tarde de hoje, ocasião em que verificará qual solução poderia ser adotada de comum acordo, que satisfizesse as necessidades do Condomínio.

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. No dia 24.02.2014 o Cons. Ben-Hur entregará o caderno na Administração e o Cons. José Eugênio fará contato com o contador sobre os ajustes necessários. Somente na reunião de hoje o Cons. Ben-Hur entregou o caderno ao Cons. José Eugênio, que conversará com o contador conforme relatado acima.

Maio/2013 – José Eugênio: entregue para análise, na reunião 394. Relação de pendências entregues à Síndica na reunião nº 400. Na reunião de hoje foi relatado que a única pendência que impede a aprovação foi a doação de R\$50,00 aos garis, constante da folha 166, sem recibo e contendo a anotação de que foi incluída no rateio. Checando o rateio do mês correspondente, não foi encontrada a declarada doação. O Conselho concluiu pela necessidade do Condomínio ser ressarcido da importância doada.

Julho/2013 – Suely: entregue, para análise, na reunião nº 396. Entregue à Administração para ajustes. Na reunião de hoje a Cons. Suely se comprometeu a consolidar suas observações com as da Sra. Síndica e submeter novamente ao Conselho.

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 revisão e trará suas observações na próxima reunião.

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, tendo retornado à contabilidade, para ajustes. Entregue novamente ao Conselheiro na reunião de hoje.

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 dos cadernos para ajustes por parte da Contabilidade. Entregue novamente ao Conselheiro na reunião de hoje.

Novembro/2013 – Rosemberg: entregue ao Condômino na reunião nº 403.

Laiva



## Conselho Consultivo-Fiscal

Dezembro/2013 – Taquary: entregue ao Conselheiro na reunião nº 403. Relatório verbalmente, na reunião de hoje, que existem diversas observações e que o parecer será apresentado na próxima reunião.

### 5. Preparação da AGO de 26.04.2014

#### 5.1. Proposta orçamentária e taxa mensal ordinária

Conforme relatado no caput do item 4 desta ata, o Sr. Presidente tentará obter as informações contidas no sistema do BR Condomínio, por intermédio do contador Carlos Alberto. Caso não tenha êxito, procurará adotar alternativa para preparar a proposta orçamentária de 2014/2015.

#### 5.2. Verificação de pertences – Suely e Alexandre

A Conselheira Suely informou que o levantamento está agendado para a próxima semana.

#### 5.3. Cobrança pela utilização de água excedente à franquia de 2m<sup>3</sup>/dia, em 2013

O Conselho incumbiu o Sr. Presidente de preparar comunicação, a todos os condôminos, sobre o problema ocorrido.

O Sr. Presidente se incumbiu, também, de preparar comunicação aos condôminos que precisam pagar ou que pagaram a mais, referente à utilização da água excedente em suas respectivas Quintas, no ano de 2013.

O Conselho decidiu que apresentará parecer à AGO, a ser encaminhado juntamente com o edital de convocação, propondo que os débitos possam ser parcelados na quantidade de meses correspondentes aos períodos em que os excedentes à franquia foram gerados.

#### 5.4. Quinta 84: boleto e quantia cobrada pela entrada extra de água

Foi lida a carta dirigida pelo Condômino ao Condomínio em 22.02.2011 – anexa solicitando a ligação do ponto extra de água na Quinta 84, que originou decisão da AGO do mesmo ano. Foi comentado o pedido complementar feito pelo Condômino em 12.08.2013 e o correspondente parecer da ASCONAN, remetido pela Administração ao Condômino em 23.09.2013.

O Conselho solicitou ao Conselheiro Taquary que elabore minuta de parecer do Conselho à AGO, a ser encaminhado juntamente com o edital de convocação.

### 6. Demandas judiciais e amigáveis

#### 6.1. Ações em andamento a 01.08.2013

O Conselheiro Taquary informou que embora já tenha sido determinada pelo juiz a citação do Condomínio nas 8 ações de execução fiscal referentes a IPTU e TLP, as citações ainda não ocorreram.

#### 6.2. Demandas iniciadas após 01.08.2013

Não houve informação.

### 7. Notícias da Administração

#### 7.1. Sentença que definiu a divisa entre o Condomínio e o mercado na Av. Rio Paraná

A Sra. Subsídica informou que ainda não foram localizadas as atas de Assembleia ou do Conselho que mencionam o assunto.

#### 7.2. Comunicação aos Condôminos sobre a cobrança pela utilização de água excedente à franquia de 2m<sup>3</sup>/dia

A Sra. Subsídica informou que não foi expedida a comunicação. Conforme item 5.3 desta ata, o Sr. Presidente se incumbiu de preparar a comunicação na próxima semana.

Haiva



### Conselho Consultivo-Fiscal

O Sr. Presidente se incumbiu, também, de preparar a comunicação específica aos Condôminos que necessitam pagar ou que têm a receber. Esta comunicação será expedida pelo Condomínio na semana seguinte ao envio da comunicação genérica que explicará o fato.

#### 7.3. Cortadeira de grama

A Sra. Subsíndica relatou que a recuperação de uma cortadeira de grama a gasolina foi orçada em aproximadamente R\$600,00, sendo que o preço de uma nova é de aproximadamente R\$1.200,00. O Conselho recomendou a alienação da existente e a aquisição de uma nova.

#### 8. Assuntos Gerais

Não foram tratados.


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

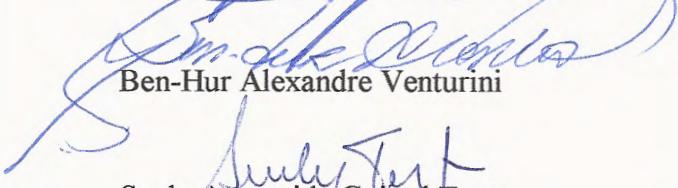
Preparação da Assembléia-Geral Ordinária, a se realizar dia 26.04.2014.

#### 10. Data e local da próxima reunião

A próxima reunião será realizada dia 05.04.2014, às 09h00, no Escritório do Condomínio.

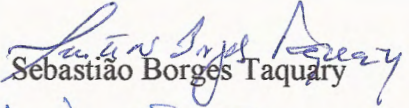
Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião nº 404, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelos Conselheiros presentes.

  
José Eugênio Pinto Campos – Presidente

  
Ben-Hur Alexandre Venturini

  
Suely Aparecida Guiotti Testa

  
Marcos Villaça Freitas – Secretário

  
Sebastião Borges Taquary

  
Vera Fonseca de Paiva



Quintas da Alvorada &lt;condominioquintasdaalvorada@gmail.com&gt;

**Convite e pauta para a reunião 404**

Alexandre de Carvalho &lt;emkartaz@yahoo.com&gt;

22 de março de 2014 08:14

Responder a: Alexandre de Carvalho &lt;emkartaz@yahoo.com&gt;

Para: "mfreitas@pobox.com" <mfreitas@pobox.com>, Alexandre Santos de Carvalho <emkartaz@gmail.com>, Ben-Hur Alexandre Venturini <sanjdv@hotmail.com>, "José Eugênio Pinto Campos (Correio eletrônico 2)" <jcampos@ceb.com.br>, "José Eugênio Pinto Campos (Correio eletrônico)" <jepc9983@gmail.com>, Mônica Campos Amorim Coelho <condominioquintasdaalvorada@gmail.com>, Mônica Campos Amorim Coelho <mcac65@gmail.com>, Paula Márcia Castro Martins <paula53martins@yahoo.com.br>, Sebastião Borges Taquary <advocaciaborgestaquary@gmail.com>, Sebastião Borges Taquary <sbtaquary@gmail.com>, Suely Aparecida Guiotti Testa <suelytesta@gmail.com>, Vera Fonseca de Paiva <verapaivacqa@gmail.com>  
Cc: Cátia Regina da Costa Machado <catita2402@gmail.com>, Cátia Regina da Costa Machado <catia.machado@tjdf.jus.br>, Claudia Lyra Nascimento <claudia@claudialyra.com.br>, Claudia Lyra Nascimento <claudialyra@senado.leg.br>

Prezados/as Conselheiros/as,

Informo que infelizmente não poderei comparecer a reunião. Em relação ao que tenho a relatar referente a Comissão de Urbanismo anexo proposta do Sr. Davi, arquiteto da firma Paisagismo e Cia (que projetou o parque da Av. Paraná) para confecção das bases (plataformas) dos equipamentos de exercícios. Informo ainda que fiz pesquisa de preços em relação aos itens citados na proposta do Sr. Davi, e que gostaria de apresentar essas informações junto com outras propostas para a confecção das bases via e-mail até a próxima terça-feira - dia 25 de Março - não o faço agora pois faltam ainda algumas informações de preços referentes a dois dos itens. Gostaria de relatar ainda que conversei com o Sr. Davi sobre as peças de granito que compõem a calçada interna, e que já foram pedidas para completar aquele passeio, ele me informou que elas devem chegar a partir de terça-feira. Lembro ao colegiado que - embora tenhamos já ordenado essas pedras de granito - ainda não pagamos por elas, e que isso deverá ser feito apenas após a entrega de todas as 18 unidades solicitadas junto a firma Paisagismo e Cia.

Em relação a verificação da lista de pertences do condomínio: a Sr. Suely e eu combinamos de iniciar o trabalho nesta segunda-feira, dia 24 de março.

Att

Alexandre de Carvalho

[Texto das mensagens anteriores oculto]

**Orçamento para Bases - Paisagismo e Cia.odt**

12K

## PAISAGISMO E CIA

### CONSTRUÇÃO DE 10 BASES PARA EQUIPAMENTO DE GINÁSTICA:

ITEM QUANTIDADE VALOR

PEDREIRO R\$ 2.000,00

SAPO – ALUGUEL 2 DIAS R\$ 400,00

TERRA 1 TRUCK R\$ 250,00

CIMENTO 30 SACOS R\$ 630,00

AREIA 1 TOCO R\$ 430,00

BRITA 1 TOCO R\$ 430,00

MADEIRA – RIPAS R\$ 300,00

SUB-TOTAL R\$ 4.440,00

BDI R\$ 1.198,00

-----  
TOTAL **R\$ 5.638,80**

Obs: Ferragens por conta do contratante.

Brasília, 22 de fevereiro de 2011.

Prezado Senhor

**CÉLIO SANTOS PEREIRA TEIXEIRA**

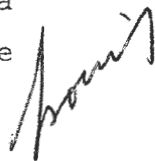
MD. SÍNDICO DO CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA

No recuado ano de 1994, adquiri, após autorização da Assembléia Geral desse Condomínio, uma área de terra limítrofe ao lote nº 84 (oitenta e quatro), tudo na conformidade da Cláusula Segunda do Contrato de Compra e Venda assinado em 01 de setembro de 1994, entre o promitente comprador subscritor da presente e o então síndico do Condomínio Quintas da Alvorada.

Na referida área estava edificada a construção de um imóvel, residencial, com dois quartos, área de serviço, cozinha e banheiro, contendo ainda um ponto de água já instalado na rua, em frente ao mesmo, para um possível abastecimento ao referido imóvel.

No entanto, por ser proprietário do Lote nº 84, fazia uso comum da água, e também da energia, que servia a este imóvel, área limítrofe ao lote nº 84, o que não é mais possível em razão de o mesmo encontrar-se cedido ao Sr. Bruno Fortes.

Assim, venho com o presente solicitar autorização desse Condomínio para proceder a ligação da água, do ponto já existente, para servir a residência edificada na referida área, submetendo o presente



requerimento, se for o caso, ao Egrégio Conselho ou, até mesmo, à soberana Assembléia.

Na expectativa do pronto atendimento, posto que água é um bem de vida e um direito de todos, fico no aguardo.

Cordialmente,



**OTONIL MESQUITA CARNEIRO**

**Condômino**

Tel. 61 - 3367.2112 e 9981.4563

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"

Recebemos  
08/10/2010  
Jto

Ilma Sr<sup>a</sup>  
Mônica Campos Amorim Coelho  
M.D. Síndica do Condomínio  
Quintas do Alvorada I  
**Nesta Capital**

Brasília-DF, 04out 2013  
Carta – ASCONAN/DF  
Ass.: Parecer

Prezada Senhora,

O departamento jurídico da ASCONAN/DF vem, através da presente, manifestar-se a respeito da solicitação da unidade 84 "A", requerendo a revogação da decisão assemblear realizada em 16 de abril de 2011, que apreciou pedido do condômino para que fosse instalado hidrômetro na área de sua propriedade, adquirida do condomínio e em troca contribuiria com uma taxa condominial.

O pedido de alteração de decisão assemblear para que passasse a ser cobrada apenas o valor da taxa proporcional a área adquirida, foi fundamentado no artigo art. 1.336, inciso I, do CCB.

Realmente, existe tal previsão estampada no referente artigo, entretanto diante da necessidade de se ampliar seu entendimento, leva-se em consideração a hermenêutica jurídica, que salvo outro juízo, deve-se escrever o artigo com seu inteiro teor, *in verbis*

"Art. 1.336- São deveres do condômino:

I- Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, **salvo disposição em contrário na convenção.**

A interpretação que se infere dessa norma é que o legislador quis abrir exceção para que fosse dada a liberdade da assembléia geral adotar outro critério que seja justo, que busque cobrar de cada unidade o que realmente utiliza e se beneficia dos serviços que são prestados nas áreas comuns, baseado no "princípio do uso e gozo efetivo dos benefícios ofertados com a despesa".

A Convenção do Quintas alvorada, na cláusula quinta, expressamente legitima que "são deveres do condômino, do residente e do visitante:

a) .....

b) **contribuir para as despesas comuns**, inclusive com o pagamento das taxas extras aprovadas pela assembléia-geral.

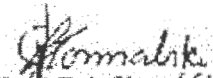
.....

Nesse sentido, tendo em vista que as Assembléias Gerais são órgãos soberanos nas deliberações do Condomínio, e que somente poderão ser revogadas por decisão de Assembléia, tal pedido será objeto de edital de convocação na próxima assembléia a ser realizada.

  
Ass. de Cond. da Asa Norte

Finalmente, certos de termos esclarecido o presente assunto e nos colocando a disposição para quaisquer dúvidas, nos despedimos com elevada consideração.

Atenciosamente.

  
Dra. Geza T. L. Kosmowski  
OAB-DF 7046

SCS QD. 08 ED. Venâncio 2000 Bl. 50 salas 407/411 Fone:(061) 3225-3423  
CEP: 70333-900 – Brasília-DF, Internet: [www.asconan.com.br](http://www.asconan.com.br) – CGC 38.051.157/0001-19  
Insc. Est.: 07.315.090/001-04