



Ata da reunião nº 405

Data e horário: 05.04.2014 às 09h00

Local: Escritório da Administração do Condomínio

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

1. Justificativas de ausências

Todos presentes.

2. Apreciação da ata da reunião nº 404

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

Trabalho deverá ser retomado em maio.

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

Não houve avanço.

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

O Conselheiro José Eugênio informou que o site havia voltado a funcionar. O Conselheiro estava efetuando a inclusão de atas quando, inesperadamente, o site saiu novamente do ar. A Sra. Síndica informou que tem mantido contato com hospedeiro, pois houve cobrança em duplicidade no último mês. Tão logo retorne à normalidade, as atas serão inseridas.

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

A Sra. Síndica informou que esteve presente à sessão solene de posse da nova diretoria do Fórum Distrital de Regularização Fundiária e dos representantes da Superintendência do Patrimônio da União no Distrito Federal, de onde saiu decepcionada, em razão de não ter sido abordada a regularização de Condomínios.

Informou, também, que agendou reunião com Dra. Maria Olímpia para a noite do dia 16.04.2014.

Os conselheiros José Eugênio e Marcos justificaram, antecipadamente, sua ausência a esta reunião, por motivo de viagem.

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 Claudia Lyra Nascimento.

O Conselheiro Alexandre enviou mensagem eletrônica aos Conselheiros em 01.04.2014 – **anexa** – anexando orçamentos para conclusão da construção das bases destinadas aos equipamentos de ginástica, também **anexos**.

O Conselheiro Alexandre leu e comentou o “Informativo ao Conselho Consultivo Fiscal – Situação Atual” – **anexo**.



Conselho Consultivo-Fiscal

O Conselho decidiu que não irá encaminhar, à AGO de 26.04.2014, proposta de complementação das obras do parque infantil e da estação do idoso, devendo o assunto retornar ao Conselho na próxima reunião ordinária.

Foram lembrados tópicos essenciais a serem considerados pela Comissão:

- 3.5.1. Cópia do contrato para execução da obra;
- 3.5.2. Projeto executivo completo, inclusive das bases dos aparelhos;
- 3.5.3. ART dos serviços;
- 3.5.4. Notas fiscais dos pagamentos já efetuados.

4. Distribuição e análise de 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. Na reunião nº 404 o Cons. Ben-Hur entregou o caderno ao Cons. José Eugênio, que entendeu-se com o contador Carlos Alberto Ribeiro Cacaes Filho. Este senhor se comprometeu a refazer a prestação de contas. **Tão logo seja devolvida pelo Contador, deverá ser entregue ao Conselheiro Ben-Hur para reanálise.**

Maior/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. **Na reunião de hoje a Sra. Síndica se comprometeu a transferir a importância de R\$ 50,00 ao Condomínio e remeter o comprovante a todos os Conselheiros ficando, assim, a prestação de contas em condições de ser aprovada.**

Novembro/2013 – Rosemberg: entregue ao Condômino na reunião nº 403. Na reunião de hoje foi apresentado o relato feito pelo Condômino Rosemberg de Araújo



Conselho Consultivo-Fiscal

Gouveia Júnior, onde é proposta a aprovação desde que substituídos recibos de pagamentos feitos a empregados pela AMSHSB. **A Sra. Síndica se comprometeu a providenciar a substituição dos recibos e apresentar novamente a Prestação de Contas ao Conselho.**

Foi lembrada a competência dos Conselheiros, determinada pela Convenção, de proceder à análise de Prestações de Contas do Condomínio. O Presidente do Conselho se comprometeu a assinar o parecer juntamente com o Condômino Rosenberg.

Dezembro/2013 – Taquary: entregue ao Conselheiro na reunião nº 403. Relatado verbal e superficialmente, na reunião nº 404. **O Conselheiro relator se comprometeu a trazer seu parecer na reunião agendada para o dia 25**, tendo adiantado que já constatou diversas observações que impedem a aprovação.

5. Preparação da AGO de 26.04.2014

5.1. Proposta orçamentária e taxa mensal ordinária

O Conselheiro José Eugênio informou ter resgatado as informações contábeis do Condomínio armazenadas no BR Condomínio e ter elaborado planilha das despesas mês a mês do exercício anterior, objetivando fundamentar a Proposta Orçamentária. *Entretanto, o mesmo Conselheiro informou que, por algum motivo inexplicável, quando foi imprimir para relatar ao Conselho, a planilha se apresentou com seus valores iguais a zero.* **O Conselheiro se comprometeu a empenhar-se no sentido de refazer a planilha e apresentar a Proposta Orçamentária em reunião às 19h30 do dia 07.04.2014, a ser confirmada amanhã.**

A Sra. Síndica passou às mãos do Conselheiro José Eugênio a proposta da JC Controle para renovação do contrato vencido em janeiro. **O Conselheiro examinará a proposta e, caso o reajuste proposto seja razoável, fará sua inclusão na Proposta Orçamentária.**

5.2. Verificação de pertences – Suely e Alexandre

O levantamento está concluído, **faltando apenas a classificação dos bens** em servíveis, a serem alienados e transferidos para a AMSHSB.

5.3. Cobrança pela utilização de água excedente à franquia de 2m³/dia, em 2013

O Conselho aprovou parecer à AGO – **anexo**, a ser encaminhado aos Condôminos juntamente com o edital de convocação da AGO.

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

O Conselho acolheu parecer jurídico elaborado pelo Conselheiro Taquary – **anexo** e aprovou, por maioria, parecer do Conselho – **anexo**, a ser encaminhado aos Condôminos juntamente com o edital de convocação da AGO.

5.5. Eleição de membros do Conselho Consultivo-Fiscal

Foi confirmada a seguinte pauta para eleição de Conselheiros pela AGO:

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

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

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

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

6. Demandas judiciais e amigáveis

6.1. Ações de Execução Fiscal referentes a IPTU e TLP

O Conselheiro Taquary *informou que não há novidade.*

O mesmo Conselheiro advertiu que o processo 2013.01.1.185665-2 encontra-se sem



Conselho Consultivo-Fiscal

advogado desde a Audiência Pública convocada para recepcionar impugnações de ordem fundiária à regularização.

Foi lembrada a necessidade de cobrar do escritório contratado Costa & Stival que adote as providências cabíveis para sanar o problema.

6.2. Demandas iniciadas após 01.08.2013

Foi comentado que a área jurídica da ASCONAN insiste na exigência da apresentação de atas registradas em cartório para que efetue as cobranças das Quintas inadimplentes. Foi recomendado à Administração que contate a ASCONAN e avalie suas solicitações, já que o Condomínio sempre efetuou as cobranças sem qualquer impedimento judicial por força de registro.

Foi observado que não tem sido apresentado, ao Conselho, o relatório de inadimplentes.

7. Notícias da Administração

7.1. Ainda não foram localizadas as atas de Assembleia ou do Conselho que mencionam a Sentença que definiu a divisa entre o Condomínio e o mercado na Av. Rio Paraná.

7.2. A comunicação aos Condôminos explicando a cobrança pela utilização de água excedente à franquia de 2m³/dia em 2013 foi enviada aos Condôminos em 26.03.2014

7.3. A comunicação específica a cada Condômino que necessita pagar ou que tem a receber, relativamente à utilização de água excedente à franquia de 2m³/dia será encaminhada na próxima semana.

8. Assuntos Gerais

Não foram tratados.

9. Assuntos para a pauta da próxima reunião

Ver item 10 desta ata.

10. Data e local da próxima reunião

Foram agendadas as seguintes reuniões, a se realizarem no Escritório da Administração:

10.1. Dia 07.04 às 19h30 – a confirmar amanhã → apreciação da Proposta Orçamentária e emissão do parecer do Conselho à AGO sobre Contas, Proposta Orçamentária e Taxa Ordinária.

10.2. Dia 25.04 às 19h30 → Confirmação do posicionamento do Conselho sobre as Contas.

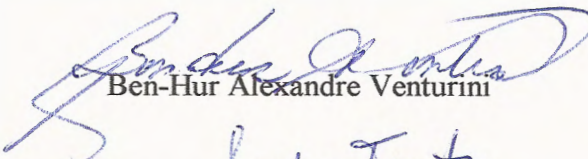
10.3. Dia 01.05, às 09h00 → posse dos eleitos na AGO de 26.04.

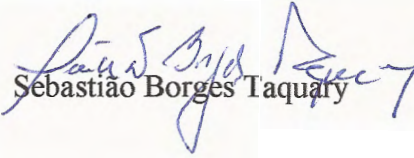
Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião nº 405, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelos Conselheiros presentes.

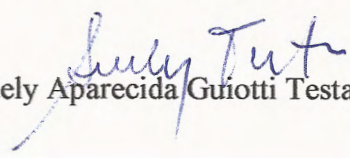

José Eugênio Pinto Campos – Presidente


Marcos Villaza Freitas – Secretário


Alexandre Santos de Carvalho


Ben-Hur Alexandre Venturini


Sebastião Borges Taquary


Suely Aparecida Guiotti Testa

Vera Fonseca de Paiva

Informativo ao Conselho Consultivo Fiscal – Situação Atual (5 de Abril de 2015)

A calçada interna, composta de pedras (peças) de granito, foi finalizada no Parque da Av. Parana. É necessário entretanto fazer uma vistoria final do local com ao Sr. Davi Aguiar – dono da firma Paisagismo e Cia e executor do projeto executivo (de locação) para contabilizar a quantidade de pedras entregues. Recapitulando: o Conselho Consultivo Fiscal em sua reunião do dia 8 de Março de 2014, seguindo a recomendação da Comissão de Urbanismo, autorizou a compra de 18 pedras de granito a um custo de 5.029,20 (Rs 279,00 por unidade). Completando: os recursos financeiros restantes, aprovados por AGE, após o empenho da denominada quantia é de R\$ 1,591,00.

Com as calçadas instaladas então se pode iniciar a construção das bases (plataformas, radier) cujo propósito é sustentar os 10 equipamentos de exercícios já adquirido pelo condomínio e que no momento se encontram em depósito do fabricante. Para isso primeiro foi solicitado um orçamento junto a firma Paisagismo e Cia . Esta entretanto comunicou tanto a administração (na pessoa da Síndica Monica Coelho) como a mim que não mais desejava pleitear a referida obra pois logrou pedido para executar uma de maior porte em outro lugar e não dispõe de condições para executar as duas caso fosse selecionada pelo CQA1. Assim os dois concorrentes que pleiteam a obra são o Sr. Eduardo de Jesus Santos, e O Sr. Cleiton. Foi contactado ainda o Sr. Aparecido, que já executou várias obras na região, este entretanto informou ao Comissão de Obras que no momento esta construindo uma casa no Solar da Serra, e so poderia iniciar a obra, caso fosse selecionado, daqui a dois meses. O numero de telefone do Sr. Aparecido para verificação segue: 9659-4206.

A Comissão ainda levantou orçamentos junto a vários fornecedores para a compra dos materiais necessários a execução da obra. Este trabalho segue especificado no final desta informativo – e os orçamentos se encontram nos anexos.

Por fim: entende a Comissão de Urbanismo que as bases (plataformas) devem ser executadas o quanto antes pois os equipamentos de exercícios que irão hospedar, e que já foram quitados pelo condomínio, se encontram no momento em poder do fabricante, em seu depósito, e assim fora do alcance, do escrutínio, e da guarda do condomínio.

Alexandre de Carvalho – Coordenador da Comissão de Urbanismo CQA1

Prezados/as Conselheiros/as
Prezada Sra. Síndica
Prezada Sra. Subsíndica

Nos anexos orçamentos referentes aos 8 itens necessários para confecção das bases (plataformas) sobre as quais serão instalados os equipamentos de ginástica no Parque da Av. Paraná. **Procurei incluir lojas que pudessem providenciar o maior leque de itens para assim economizar nos fretes.** A titulo de exemplo percebam que consegui 4 orçamentos de lojas distintas para os itens 1-5. Entretanto encontrei apenas um estabelecimento cujo orçamento englobasse os itens 1-6 (a Construporto) pois ela - cuja proposta também figura no "Orçamentos Para Itens 1-5" - oferece além daqueles produtos a tabua Pinus Bruta. Os outros orçamentos em geral focam em

itens isolados (como o compactador: item 8) ou num item não encontrado nas lojas ou redes maiores - como o Cascalho Lateritico da Loja Lemos - entretanto como A Lemos também vende brita e areia inclui os preços dela para aqueles produtos também (ver "Orçamento Para Itens 7,4,3"). Enfim, tentei achar fornecedores oferecendo o maior numero de itens necessários para as bases de concreto, mas não deixei de incluir os preços dos itens daqueles que oferecem um número menor de opções.

Analisando todas as informações eu cheguei a seguinte conclusão:
comprar os itens 1-6 na Construporto;
adquirir o item 7 (apenas o Cascalho Lateritico) na HDM;
e por fim alugar o compactador (item 8) da Locvip.

Abaixo as denominações para os itens, e não esqueçam de ir até o fim de cada pagina dos anexos para ver todos os orçamentos contidos.

Atenciosamente
Alexandre

Lista de Materiais e Equipamentos:

1. Malha 4.2 78m²
2. Arame Recozido 18/1.24mm 3kg
3. Areia Lavada Grossa 1 Caminhão Toco
4. Brita "1" 1 Caminhão com 6 metros
5. Cimento Tocantins 50kg 30 Sacos
6. Tabua 2.0 x 10 cm - Pinus Bruto - 123m (41 Peças de 3 metros)
7. Cascalho Lateritico 1 Truck
8. Compactador de Terra (Vulgo "Sapinho") Aluguel por 1 dia

Proposta Orçamentária

A seguinte proposta se refere a confecção de bases de concreto em parque localizado na Av. Paraná – do Condomínio Quintas da Alvorada 1.

Os serviços a ser executados:

1. Confecção de formas de madeira para 10 bases de concreto, sendo que as referidas fôrmas possuem área total de 104 metros.
2. Compactação e Nivelamento de 70.55 m². Método: compactador mecânico.
3. Preenchimento de 3.53 m³ de concreto incluindo ainda instalação de malhas de aço 4.2mm amarradas por arame recozido 18/1.24mm. Alisamento da área total preenchida via desempenadeira.

Valor Total: 2.800

Nome do Proponente: Galleano de Jesus Santos

RG do Proponente: 1.905.806

Proposta Orçamentária

A seguinte proposta se refere a confecção de bases de concreto em parque localizado na Av. Paraná – do Condomínio Quintas da Alvorada 1.

Os serviços a ser executados:

1. Confecção de formas de madeira para 10 bases de concreto, sendo que as referidas fôrmas possuem área total de 104 metros.
2. Compactação e Nivelamento de 70.55 m². Método: compactador mecânico.
3. Preenchimento de 3.53 m³ de concreto incluindo ainda instalação de malhas de aço 4.2mm amarradas por arame recozido 18/1.24mm. Alisamento da área total preenchida via desempenadeira.

Valor Total:

4000,00

Nome do Proponente:

Construtora Vitória

RG do Proponente:

19.061735/0001-53

Claiton → 83.195.161



PARECER SOBRE A COBRANÇA PELA UTILIZAÇÃO DE ÁGUA EXCEDENTE À FRANQUIA DE 2m³/dia

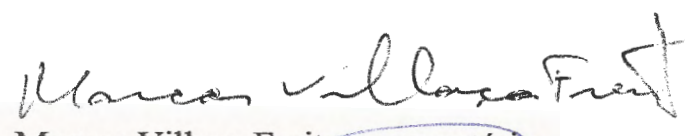
O Conselho Consultivo-Fiscal do Condomínio Quintas da Alvorada, em sua reunião nº 405 realizada no dia 05 de abril de 2014, considerando:

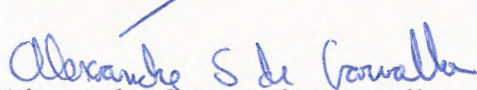
- Que os mostradores numéricos dos hidrômetros anteriormente adquiridos pelo Condomínio apresentam valores inteiros e de décimos de m³;
- Que o Condomínio adquiriu hidrômetros cujos mostradores numéricos apresentam apenas valores inteiros de m³, sendo os décimos de m³ indicados por meio de ponteiro;
- Que as pessoas incumbidas da leitura dos hidrômetros inadvertidamente realizaram, durante o ano de 2013, a leitura dos mostradores numéricos considerando que o último algarismo seria de décimos de m³, ocasionando distorção nos volumes apurados, que passaram a ser dez vezes menores que os efetivamente utilizados;
- Que o Conselho constatou o desvio e a Administração providenciou a realização da leitura correta em fevereiro de 2014;
- Que o Conselho recalculou a série histórica dos reais volumes mensais da água utilizada pelas Quintas durante o ano de 2013 e os correspondentes excedentes à franquia de 2m³/dia;
- Que a Administração já informou o fato a cada Condômino e que o valor total deixado de ser cobrado importa em R\$ 18.952,40,

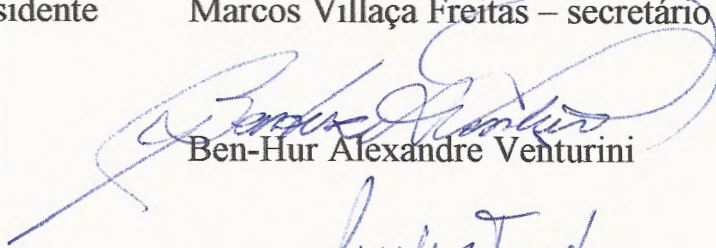
este Conselho é de parecer que a cobrança deva ser feita pelo Condomínio, podendo o débito ser parcelado na quantidade de meses correspondentes aos períodos em que os excedentes à franquia foram gerados.

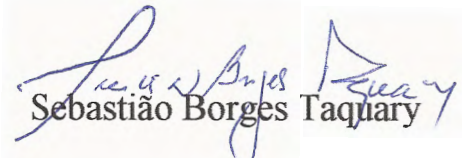
Este Conselho não se sentiu em condições de propor uma solução para as Quintas que tiveram mudança de propriedade durante o período em que o problema ocorreu.

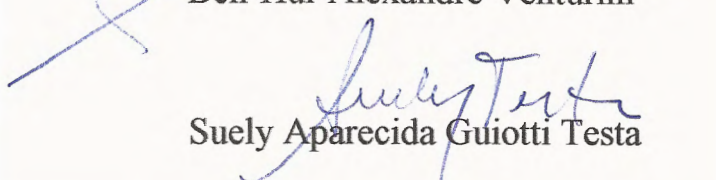

José Eugênio Pinto Campos – presidente


Marcos Villaça Freitas – secretário


Alexandre Santos de Carvalho


Ben-Hur Alexandre Venturini


Sebastião Borges Taquary


Suely Aparecida Guiotti Testa

Vera Fonseca de Paiva



CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA
Conselho Consultivo

O Conselho Consultivo Fiscal do **CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA, GLEBA I**, em sua reunião ordinária do dia 22 de março de 2014, deliberou solicitar a mim, conselheiro Sebastião Borges Taquary, parecer jurídico sobre postulações do senhor **Otonil Mesquita Carneiro**, apresentadas à senhora síndica do CQA I, em seu requerimento recebido em protocolo de 15.8.14, do seguinte teor:

“Senhora 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,
(as.) Otonil Mesquita Carneiro,
Condômino – Unidade 84 ”A”.



O PARECER
Precedentes

Em 22 de fevereiro de 2011, o senhor Otonil, por meio de requerimento dirigido ao síndico, comunicou que: a) – adquiriu do Condomínio, em 1994, com autorização de Assembleia Geral, essa área limítrofe à sua Quinta 84, onde estava edificada uma residência com dois quartos, área de serviço, cozinha e banheiro, já existindo um ponto de água instalado na rua; b) – que essa transação foi objeto de contrato de compra e venda assinado em 1º.09.1994, entre ele, Otonil, e o síndico da época; c) – que como proprietário da Quinta 84 fazia uso comum da água e da energia servidas a essa área contígua à Quinta 84; d) – que esse uso não é mais possível porque tal área contígua à Quinta 84 foi cedida para o senhor **Bruno Fortes**.

E apresentados esses argumentos, requereu que lhe fosse autorizada **“a ligação da água do ponto já existente, para servir a residência na referida área”**.

Grifou-se.

Na Assembleia Geral Ordinária, do dia 16 de abril de 2011, posta em discussão e votação esse pedido do senhor **Otonil Mesquita Carneiro**, assim essa AGO, acolhendo proposta do CCF/CQA I, à unanimidade, assim deliberou:

“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 3065,30m², 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 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 senhor Síndico lembrou que a criação da fictícia “quinta 185” para a concessão da água já é um precedente. **Colocada em votação, a proposta do Conselho foi aprovada”**.



CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA
Conselho Consultivo

A reclamação recebida, na Administração, em 15.8.2013, foi encaminhada ao Escritório de Contabilidade e de Advocacia ASCONAN/DF, para parecer, o qual veio à Síndica, pela carta dessa empresa datada de 4.10.13, do seguinte teor, depois de transcreverem-se os textos do artigo 1336, I, do Código Civil, e da alínea “b” da nossa Convenção; *verbis*:

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

Discussão e Conclusão

Observa-se que o ilustre condômino, doutor **Otonil Carneiro Mesquita**, busca a consolidação daquela área de, aproximadamente, 565,30m², como quinta e não como mero acréscimo à área de sua Quinta 84.

Não tenho informação sobre quem construiu aquelas benfeitorias sobre tal área de 565,30m²: casa residencial, quartos, área de serviço etc. Porém, considero que se pode inferir que tenha sido o próprio Reclamante, ou que ele sabe quem as construiu.

Esse informação, aparentemente, não é relevante. Porém, é, na medida que as quintas são indivisíveis; assim, como a Reclamação, aqui em comento, não veio acompanhada do contrato de compra e venda, nem do Quadro Demonstrativo das Unidades, advirto à Administração do CQA I que adote as medidas necessárias para colher esses documentos e os tê-los em seus arquivos.

Mas, para a emissão desta parecer, são suficientes as leituras dos textos – legal (CC, art. 1336, I) e condominial (Cláusula 5ª alínea “b”) – acima transcritos.

A dúvida suscitada, consiste em saber se aquela pequena área de terra de 565,30m² seja – **ou não** - uma fração ideal, porque está agora e desde 1994, encravada como continuação da área da Quinta 84.

Entendo que não.

A ilustrada signatária do parecer da ASCONAN, doutora **Gessi T. L. Kosmalski**, na sua carta de 4.10.13, ao remeter a dúvida à deliberação da assembleia geral, **data vênua**, não abordou a presente questão-Reclamação, que transcende aos poderes de assembleia e alcança competência de poderes públicos constituídos, com ingerência no parcelamento do solo.



CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA
Conselho Consultivo

O Condomínio está constituído em 183 quintas com suas áreas definidas nos projetos inerentes à sua criação e consequentes registros, depois de aprovado pelo órgão público competente.

Uma mera assembleia de seus condôminos não tem a competência para legislar e por consequência, não pode deliberar sobre esse parcelamento já existente e aprovado.

Caso venham a ser acolhidas, em assembleia, as postulações do senhor Otonil, estará aberto perigoso precedente para que outros condôminos venham postular o mesmo. E, aqui, são muitos!

É oportuno enfatizar que o legislador, ao definir os deveres do condômino, não impediu que os condôminos, em assembleia geral, definissem as normas para a fixação da taxa condominial, eis que ressalvou na parte final da regra inserta no inciso I, do predito art. 2336, do CC. *Verbis*:

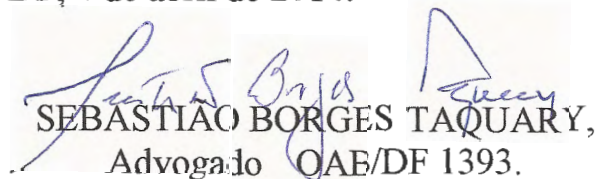
“I – Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, **salvo disposição em contrário na convenção.**”

Nossa taxa condominial, de forma legal e legítima, eis que de acordo a disposição literal do dispositivo acima fixada em assembleia Geral, *tem por parâmetro o rateio das despesas comuns.* É o que está expresso na sua Cláusula 5ª, alínea “b”; *verbis*:

“Contribuir para as despesas comuns, inclusive com o pagamento das taxas extras aprovadas pela assembleia geral.”

Este é, pois, meu parecer,
SMJ da soberana Assembleia.

Brasília-DF, 4 de abril de 2014.


SEBÁSTIAO BORGES TAQUARY,
Advogado OAB/DF 1393.



Parecer

Ponto extra de água para a Quinta 84

O Conselho Consultivo-Fiscal do Condomínio Quintas da Alvorada, em sua reunião nº 405, de 05.04.2014, acolhendo o parecer jurídico do conselheiro Sebastião Borges Taquary sobre postulações do Condômino Otonil Mesquita Carneiro apresentadas à Sra. Síndica, na carta de 12.08.2013, protocolada em 15.08.2013, do seguinte teor:

Senhora 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,

*(as.) Otonil Mesquita Carneiro,
Condômino – Unidade 84 "A"*

e considerando:

- A decisão da AGO de 16.04.2011, à unanimidade, de autorizar a Administração a efetuar a ligação de um ponto extra de água para a Quinta 84 e, em contrapartida, o Condômino Otonil Mesquita Carneiro pagar outra taxa ordinária para o Condomínio, cuja quinta, que soma 3.065,3 m², 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;
- Que o Condômino Otonil Mesquita Carneiro busca a consolidação da área de, aproximadamente, 565,3 m² como quinta e não como mero acréscimo à área de sua Quinta 84;
- Que a signatária do parecer da ASCONAN, Dra. Gessi Terezinha Lisboa Kosmalski, na sua carta de 04.10.2013, ao propor a remessa da dúvida à deliberação da Assembleia-Geral, não abordou o fato de que a presente questão-reclamação transcende aos poderes de Assembléia-Geral e alcança competência de poderes



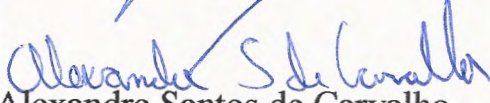
Conselho Consultivo-Fiscal

públicos constituídos, com ingerência sobre o parcelamento do solo;

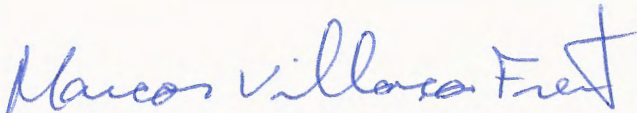
- Que nosso Condomínio está constituído de 183 quintas com suas áreas definidas nos projetos inerentes à sua criação e consequentes registros, depois de aprovado pelo órgão público competente;
- Que a Convenção de Condomínio estabelece em sua Cláusula Primeira, Alínea “b”, que as Quintas são indivisíveis;
- Que uma assembleia de seus condôminos não tem a competência para legislar e por consequência, não pode deliberar sobre esse parcelamento já existente e aprovado.
- Que caso venham a ser acolhidas, em assembleia, as postulações do Condômino Otonil, estará aberto perigoso precedente para que outros condôminos venham postular o mesmo;
- Que nossa taxa condominial, de forma legal e legítima, é fixada em Assembleia-Geral e tem por parâmetro o rateio das despesas comuns conforme expresso na sua Cláusula 5ª, alínea “b”, da Convenção de Condomínio;
- Que o volume de água utilizado não é proporcional à área da Quinta, mas função do hábito de cada família. Assim sendo, a despesa suportada pelo Condomínio com o serviço de captação, distribuição e entrega de água não se enquadra naquelas a que se refere o Inciso I do Artigo 1.336 do Código Civil Brasileiro,

é de parecer que o fornecimento extra de água à Quinta 84, conforme autorizado pela AGO de 16.04.2011, tenha a sua cobrança feita no mesmo boleto bancário em que se cobra a taxa mensal ordinária da Quinta 84.

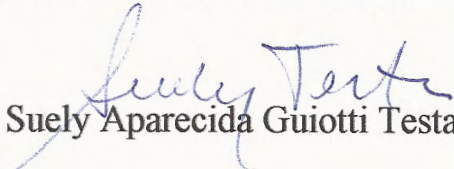

José Eugênio Pinto Campos – presidente


Alexandre Santos de Carvalho


Sebastião Borges Taquary


Marcos Villaça Frcitas – secretário

Ben-Hur Alexandre Venturini


Suely Aparecida Guiotti Testa

Vera Fonseca de Paiva