



### Ata da reunião nº 409

**1ª parte – Data e horário:** 24.05.2014 às 09h00

**Local:** Escritório da Administração do Condomínio

**Presentes:** Conselheiros – José Eugênio Pinto Campos (presidente), Alexandre Santos de Carvalho, Clodoaldo José de Souza, Luiz Tito Barbosa Bonvini, Mônica Campos Amorim Coelho, Newton Prata, Sebastião Borges Taquary, Vera Fonseca de Paiva e Marcos Villaça Freitas  
Síndica – Suely Aparecida Guiotti Testa e Subsíndica – Lélia de Amorim Campos

#### 1. Justificativas de ausências

Justificaram suas ausências na 1ª parte da reunião – dia 24.05, os Conselheiros Ben-Hur Alexandre Venturini por motivo de viagem e Cátia Regina da Costa Machado por motivo de trabalho.

Questionado o motivo da ausência do Condômino Ronaldo da Costa, eleito Conselheiro na AGO de 26.04.2014, o Conselheiro Marcos lembrou que ele havia renunciado ao cargo em mensagem encaminhada dia 30.04 por meio da Internet, antes mesmo de tomar posse. O Conselheiro Marcos declarou que supunha que todos haviam recebido tal mensagem, acessando-a naquele momento e imprimindo a “carta de demissão” dirigida ao Presidente do Conselho – **anexa**, que foi lida para apreciação de todos. Ao abrir a mensagem para imprimir a carta, o Conselheiro certificou-se que estava endereçada somente a si.

#### 2. Apreciação da ata da reunião nº 408

Aprovada por unanimidade.

#### 3. Comissões e Grupo de Trabalho – relato do andamento do trabalho, definição da composição e plano de trabalho para o exercício 2014/2015 e seguintes

3.1. Comissão para estudar, definir procedimentos e elaborar o termo de rescisão do contrato com Costa & Stival – Sebastião Borges Taquary (coord.), Cátia Regina da Costa Machado, Mônica Campos Amorim Coelho e Vera Fonseca de Paiva

O Conselheiro Taquary relatou que a Comissão completa se reuniu no dia marcado e elaborou a Notificação Extrajudicial datada de 03.05.2014 – **anexa**, encaminhada pela Sra. Síndica ao Escritório Costa & Stival por meio de Cartório, recebida pelo destinatário no dia 06.05.2014.

A Sra. Síndica destacou e agradeceu a substancial ajuda prestada pelo Conselheiro Taquary ao Condomínio, tendo se incumbido das providências junto ao Cartório do 1º Ofício para registro e encaminhamento da Notificação.

Assim, o trabalho da Comissão foi tido como concluído.

3.2. 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

Foram incluídos os seguintes participantes: Conselheiros José Eugênio Pinto Campos e Luiz Tito Barbosa Bonvini, Síndica Suely Aparecida Guiotti Testa e Subsíndica Lélia de Amorim Campos.

O Conselheiro Taquary foi mantido como coordenador. O mesmo informou que agendará a próxima reunião da Comissão para o mês de junho.

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

Foram incluídos os seguintes participantes: Conselheiros Clodoaldo José de Souza e Newton Prata, além da Síndica Suely Aparecida Guiotti Testa.

O Conselheiro Taquary incumbiu-se de consultar a Conselheira Cátia se a mesma se dispõe a permanecer como coordenadora da Comissão.



## Conselho Consultivo-Fiscal

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

O Conselheiro José Eugênio informou que as atas do Conselho foram inseridas no site, mas não ficaram acessíveis por problema apresentado pelo *software* Java de seu computador. O problema será verificado neste final de semana e espera que seja sanado.

### 3.5. Grupo de Trabalho para regularização – José Eugênio Pinto Campos (coord.), Alexandre Santos de Carvalho, Ben-Hur Alexandre Venturini, Suely Aparecida Guiotti Testa, Sebastião Borges Taquary, Vera Fonseca de Paiva, Marcos Villaça Freitas, Mônica Campos Amorim Coelho, Paula Márcia Castro Martins e Claudia Lyra Nascimento

O Conselho decidiu que permanece o critério do GT ser constituído por todos os Conselheiros juntamente com a Síndica e a Subsíndica, com a coordenação do Presidente do Conselho.

Será consultada a Condômina Paula Márcia, se pretende permanecer integrando o GT.

A Conselheira Mônica, Síndica à época, informou inicialmente que o escritório Costa & Stival não tinha qualquer material a ser entregue ao Condomínio. Posteriormente lembrou-se que havia sido levantada, por Dra. Mhayara, a cadeia dominial das quintas, cujo arquivo ficou gravado no *notebook* daquela advogada, não sendo repassada ao Condomínio. Informou que Dra. Maria Olimpia lhe telefonou, sugerindo a realização de reunião com representantes do Condomínio para esclarecimentos.

O Conselheiro Alexandre leu o Plano de Trabalho para 2014 que o escritório se propôs a realizar – **anexo**.

Ficou decidido que as Dras. Maria Olimpia e Mhayara serão convidadas, pelo GT de Regularização, para esclarecer o que foi executado em função do contrato.

O Conselheiro Clodoaldo sugeriu que o GT elabore relato em três colunas: 1ª) O que deveria ter sido feito; 2ª) O que efetivamente foi feito e 3ª) O que é viável fazer.

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

Foi mantida a coordenação pelo Conselheiro Alexandre. Deverão ser consultadas as Condôminas Paula Márcia e Cláudia Lyra, se pretendem permanecer integrando a Comissão.

O Conselheiro Marcos informou a disponibilidade da moradora na Quinta 92, Lina Melo Freitas Benevello, arquiteta e urbanista, para se integrar à Comissão a partir do mês de agosto de 2014, sendo a proposição aplaudida pela Subsíndica Lélia e defendida pelo Conselheiro Taquary, que elogiaram as qualidades profissionais e pessoais da citada moradora, tendo o Conselho decidido pela integração da moradora à Comissão.

A Administração e o Coordenador da Comissão fizeram relato sobre o andamento das obras e correspondentes gastos com a implantação do Parque Infantil e Estação do Idoso no final da Av. Rio Paraná, destacando sua preocupação com o próximo passo, que é a construção das plataformas que receberão os aparelhos da Estação do Idoso, já adquiridos e armazenados nas dependências do fabricante, tendo o Coordenador da Comissão sugerido que a construção de tais plataformas fique a cargo da Comissão de Obras, cuja reativação foi proposta pela Administração e inserida no item 3.7 da pauta desta reunião.

A Conselheira Mônica, Síndica à época, informou que o fabricante entregou ao Condomínio os chumbadores correspondentes aos aparelhos.

Todas as informações disponíveis deverão ser transmitidas à Comissão de Obras.

### 3.7. Comissão de Obras

O Conselho aprovou a reativação da Comissão de Obras, que será composta pelos Conselheiros José Eugênio e Marcos e pelo Condômino Rosemberg de Araújo Gouveia Júnior.



## Conselho Consultivo-Fiscal

O Conselho não definiu o que espera da Comissão, sendo solicitada, de imediato, uma solução para a construção das citadas plataformas onde o fabricante instalará os aparelhos da estação do idoso.

Em prosseguimento à reunião, a convite da Sra. Subsídica Lélia os presentes visitaram o refeitório dos empregados, para tomarem conhecimento das precárias condições de salubridade em que se encontra.

Face ao avançado da hora, o Sr. Presidente interrompeu a reunião, devendo sua pauta ser retomada dia 31.05.2014, no mesmo local e horário.

**2ª parte – Data e horário:** 31.05.2014 às 09h00

**Presentes:** Conselheiros – José Eugênio Pinto Campos (presidente), Ben-Hur Alexandre Venturini, Clodoaldo José de Souza, Luiz Tito Barbosa Bonvini, Mônica Campos Amorim Coelho, Newton Prata, Sebastião Borges Taquary, Vera Fonseca de Paiva e Marcos Villaça Freitas  
Síndica – Suely Aparecida Guiotti Testa e Subsídica – Lélia de Amorim Campos

### Justificativa de ausência

Justificou sua ausência na 2ª parte da reunião – dia 31.05 o Conselheiro Alexandre Santos de Carvalho.

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

Dezembro/2013: Taquary – entregue ao Conselheiro na reunião nº 403, de 08.03.2014. Na reunião de hoje, o Conselheiro Relator apresentou seu parecer – **anexo**, composto de duas partes:

- A inicial, datada de 04.04.2014, que havia sido entregue à então Síndica, Sra. Mônica Campos Amorim Coelho.
- A segunda, datada de 31.05.2014, analisa a Resposta ao Relatório do Balancete de Dezembro/2013, apresentada pela Sra. Mônica em 23.04.2014 – **anexa**, referente aos itens levantados, pelo Relator, na inicial.

Na segunda parte do citado parecer, o Conselheiro Relator acata as explicações referentes a diversos itens e contesta outras. A prestação de contas foi entregue à Conselheira Mônica, nesta reunião, para suas considerações.

Janeiro, fevereiro e março/2014: na reunião nº 408 o Conselho decidiu analisá-las em regime de mutirão/treinamento, que ficou agendado para os dias 04 e 06 de junho, às 19h30, no Escritório da Administração.

### 5. Demandas judiciais e amigáveis

#### 5.1. Ações de Execução Fiscal referentes a IPTU e TLP

O Conselheiro Taquary informou que permanece aguardando a citação do Condomínio, já determinada pelo juiz nas diversas ações.

#### 5.2. Demandas iniciadas após 01.08.2013

A então Síndica, Conselheira Mônica, informou que havia solicitado à ASCONAN que fossem impetradas três ações:

- 5.2.1. Contra o eletricista Salomão, por ter executado instalações elétricas de forma incorreta e empregando materiais inadequados;
- 5.2.2. Contra o Condomínio Estância Quintas da Alvorada pela utilização imprópria do nome *Quintas da Alvorada*, do qual temos registro de exclusividade no INPI;
- 5.2.3. Cobrança à Quinta 64 – para este caso a ASCONAN solicitou, ao Condomínio, o fornecimento de uma série de documentos.

Foram comentados alguns inconvenientes constatados nas prestações de contas elaboradas pela ASCONAN. Quanto à atuação daquela empresa na área jurídica, além das informações da Conselheira Mônica, a atual Administração apresentou cartas de cobrança elaboradas pela



## Conselho Consultivo-Fiscal

ASCONAN para serem encaminhadas a condôminos inadimplentes, nas quais sequer foi informado o valor do débito.

A Conselheira Vera destacou que é difícil para uma empresa atuar eficazmente nas duas áreas – contabilidade e jurídica, sugerindo que seja contratado escritório consagrado pela excelência no serviço de contabilidade e a assistência jurídica seja prestada por profissional de notória competência.

O Conselho foi unânime em considerar a conveniência do cancelamento da parte do contrato, com a ASCONAN, referente à assessoria jurídica.

A Sra. Síndica informou que, como os documentos referentes à prestação de contas de maio já estão preparados para envio à contabilidade, serão encaminhados à ASCONAN, até como forma de confirmar se as recomendações feitas serão atendidas. De imediato, rescindir a parte do contrato correspondente aos serviços jurídicos, retornando-os ao Conselheiro Taquary e procurará uma empresa de contabilidade que possa atender as necessidades do Condomínio.

### 6. Notícias da Administração

#### 6.1. Reunião do GDF com CQA sobre regularização

A Sra. Síndica informou que o GRUPAR – Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamento do Solo e Projetos Habitacionais do DF convidou o CQA para reunião na SERCOND, com o intuito de “saber” a situação de cada condomínio. Informou, também, que esteve presente na reunião com a intenção de ouvir o que o GRUPAR tinha a dizer. Fizeram-se presentes, também, os Conselheiros Ben-Hur e Mônica, que falaram bastante. Na súmula da reunião foi lançada a seguinte conclusão: “Processo encontra-se impugnado aguardando decisão judicial”.

O Conselheiro Ben-Hur informou que chegou atrasado à reunião e apresentou relato **anexo**. Ficou bem claro que não há legislação para ser regularizado como condomínio. Foi comentada a impugnação feita pelo MP – Ministério Público, onde um dos pontos é a existência de muitas quintas com área superior a 2.500 m<sup>2</sup>, ponto este que necessita solução. O Conselheiro Ben-Hur esteve também presente no Simpósio sobre regularização, onde o MP disse que o CQA não está implantado. Acrescentou que o GRUPAR entende que implantação é a ocupação e que a nossa, data de 1977. Para que a região do arboreto passe a integrar o CQA é necessário fazer retificação no projeto urbanístico, podendo passar a ser considerada área para equipamentos urbanos. Quanto aos aspectos ambientais, o CQA está em conformidade. Caso não se obtenha a consideração do arboreto como integrante do CQA, poderão ser feitas compensações de área fora dos limites do Condomínio. A TERRACAP já elaborou projeto de ocupação no Setor Habitacional São Bartolomeu e nele não contemplou compensação para equipamentos urbanos. Nesse sentido, concluiu-se que houve erro na origem, porque a TERRACAP não pode implantar o projeto sem a realização de audiência públicas. O Conselheiro concluiu que com a inclusão da área do arboreto seria mais fácil a regularização mas, caso não seja incluída, poderia ser adquirida outra área de, por exemplo, alguma chácara.

O Conselho recomendou à Administração que seja executado levantamento topográfico das divisas do Condomínio para ser confirmada a sua área real e fundamentar, se for o caso, retificação da escritura da matrícula 7090. Recomendou, também, que esse levantamento incluía as divisas do arboreto com as quintas limítrofes, para confirmação da área comum disponível.

#### 6.2. Parque infantil e estação do idoso

A Administração informou que não localizou o contrato. A Conselheira Mônica se dispôs a ajudar, solicitando ao fornecedor uma cópia do contrato assinado. Ficou esclarecido que o fornecedor dos brinquedos do parque infantil é o mesmo dos equipamentos de ginástica.

A Administração informou que acionou a Comissão de Obras, que se entendeu com o



## Conselho Consultivo-Fiscal

engenheiro indicado pelo fornecedor dos equipamentos para executar as plataformas e bases destinadas à instalação dos equipamentos. Ficou acertado que seria apresentada, até o dia 30.05, proposta para execução das plataformas e bases, mas a Sra. Síndica informou não tê-la recebido no dia de ontem.

### 6.3. Qualidade da água distribuída no CQA – QUINOSAN

A Administração noticiou que manteve contato com a QUINOSAN, a qual informou a possibilidade de modificar o tratamento da água para evitar sua apresentação na cor esverdeada, mas essa alteração causaria na água, o efeito de provocar o ressecamento da pele e dos cabelos. Aquela Empresa se prontificou a atender solicitações específicas de condôminos, ocasiões em que recomendaria providências a serem adotadas internamente em cada Quinta. A QUINOSAN apresentou o relatório da qualidade da água – **anexo**.

### 6.4. Obtenção da sentença que definiu a divisa entre o Condomínio e o mercado na Av. Rio Paraná

A Sra. Lélia informou que está realizando pesquisa nas atas de assembleias e do conselho, objetivando encontrar referência à sentença judicial que define a divisa, tendo encontrado, até agora, apenas uma ata informando que o CQA ganhou uma ação de reintegração de posse, que não é o caso.

### 6.5. Contrato do serviço de contabilidade – ASCONAN

Discutido e relatado no item 5.2 desta ata.

### 6.6. TERRACAP: informação contida no site sobre o CQA

A Administração relatou que, pesquisando o site da TERRACAP, a referência ao CQA não é comprometedora – página **anexa**.

### 6.7. IPVA da moto

A Administração informou que efetuou o pagamento do IPVA da moto com multa, pois havia sido pago, apenas, o seguro obrigatório.

A Conselheira Mônica, Síndica à época do pagamento, contestou a afirmação, dizendo que o IPVA foi pago integralmente em quota única. A Administração comprovou sua informação lembrando que o DETRAN não emitiria novo boleto caso o pagamento tivesse sido efetuado.

### 6.8. Brasil Telecom

A Administração informou que a Brasil Telecom está sem pagar o aluguel do local onde se encontra a estação telefônica desde outubro/2013 (8 meses). Questionada pela Administração, aquela Empresa informou que valor do aluguel era habitualmente depositado em conta do Banco do Brasil, que foi encerrada. O aluguel foi cobrado e aguarda-se o acerto.

A Conselheira Mônica informou que, à época, manteve contato telefônico com a Brasil Telecom, comunicando a transferência da conta do Condomínio para o BRB, ficando acertado que os depósitos passariam a ser efetuados na nova conta.

Comentada a intenção da AMSHSB de obter autorização da Brasil Telecom para instalação de equipamentos do sistema de segurança da portaria na área da estação telefônica, o Conselho recomendou à Administração a emissão de carta à AMSHSB manifestando sua preocupação quanto a esse procedimento, pois o CQA poderia vir a ser questionado quanto à utilização, pelo locador, da área locada.

### 6.9. Contratos de serviços telefônicos

#### 6.9.1. Contrato de telefonia celular

A Sra. Síndica havia recebido a informação de que a AMSHSB estaria participando do pagamento do contrato de telefonia celular, que engloba quatro aparelhos, dos quais um está sendo utilizado pelo encarregado da portaria – Sr. Genival. Verificando a contabilidade, foi constatado que não existe tal participação financeira. Analisando as



## Conselho Consultivo-Fiscal

faturas de serviços com o objetivo de separar os custos correspondentes a cada aparelho, para fins de rateio, concluiu ser extremamente trabalhosa tal separação, porque as ligações efetuadas não são classificadas pelos aparelhos.

O Conselho recomendou à Administração que notifique a Associação de que o aparelho de telefone utilizado pelo Sr. Genival será retomado pelo CQA, estabelecendo um prazo para que a AMSHSB contrate seu próprio serviço.

### 6.9.2. Contrato de telefonia fixa e Internet

A telefonia fixa e o acesso à Internet são fornecidos pela NET, correspondendo a duas linhas telefônicas: uma no escritório e uma na portaria. A conexão à Internet é feita pela linha do escritório. Considerando que a utilização da Internet pela AMSHSB não causa qualquer acréscimo de custo para o Condomínio, o Conselho recomendou à Administração que o valor pago à NET seja rateado com a AMSHSB.

### 6.10. Empregados do CQA trabalhando na portaria

Considerando os riscos de acidentes de trabalho e a possibilidade de ações trabalhistas contra o CQA, pelo fato de empregados contratados pelo Condomínio estarem trabalhando na portaria atualmente administrada pela AMSHSB, o Conselho aprovou, por unanimidade, a demissão imediata desses empregados, com o pagamento de todos os seus direitos trabalhistas, e o parcelamento dos custos dessas demissões à AMSHSB, a ser programado com a Associação, para dedução nos valores da participação do CQA I no rateio dos serviços de portaria.

### 6.11. Seguro de vida

A Administração relatou a cobrança feita pela seguradora, do prêmio referente à apólice do seguro de vida em grupo para os empregados, determinado pela Convenção Coletiva de Trabalho. A Administração estudará em profundidade e retornará o caso ao Conselho.

### 6.12. Feira na entrada do Condomínio

A Administração noticiou que, a exemplo da conveniente banca para venda de produtos orgânicos, foi solicitada por outras pessoas a concessão de local para venda de frutas, de *cupcake*, além da consulta por outros interessados.

O Conselho aprovou a localização de todos, inclusive da atual banca de produtos orgânicos, na praça do lado oposto ao estacionamento, que futuramente será ampliada com a remoção do alambrado e da caixa de areia do antigo parque infantil. Todos os participantes deverão ser alertados para que, ao saírem, o local deverá ser deixado limpo e exatamente como encontrado.

### 6.13. Recuo para o ponto de ônibus

Face ao transtorno provocado pela parada do ônibus ao longo do meio fio da Av. Rio São Bartolomeu, a Administração executará, de imediato, a retirada do meio fio e o pavimento necessário ao estacionamento do ônibus.

### 6.14. Festa junina

A Administração verificará com os participantes da AMSHSB o interesse pela realização da Festa Junina. Caso não haja, estudará a possibilidade e a conveniência de realizá-la.

### 6.15. Refeitório, vestiários e sanitários dos empregados

Ficou definido que a Administração executará, de imediato, uma solução paliativa nas instalações atuais e providenciará a elaboração do projeto definitivo, considerando a disponibilidade de área com a retirada da quadra de esportes.

A Conselheira Vera lembrou que o Condômino arquiteto Edson Claudio de Barros Ávila Neiva, graciosamente havia apresentado ao Condomínio um projeto completo para a portaria e o escritório integrados em edificação única, cuja obra teria o custo aproximado de R\$ 40.000,00. A Conselheira Mônica contestou a afirmação, dizendo que foi apresentado



## Conselho Consultivo-Fiscal

somente um orçamento.

### 7. Assuntos Gerais

- 7.1. Foi sugerida a implantação de um redutor de velocidade na Av. Rio São Bartolomeu, entre a esquina com a Av. Rio São Francisco e a Praça.
- 7.2. Foi noticiada a circulação, pelas vias do Condomínio, de criança conduzindo veículo motorizado, prática que deve ser abolida por representar elevado risco de acidente.
- 7.3. O Conselheiro Taquary agradeceu a confiança nele depositada pela atual Administração, ao convidá-lo para voltar a advogar em nome do CQA.
- 7.4. A Conselheira Vera sugeriu que seja disponibilizada, para consulta por todos, a Lei de Condomínios comentada.
- 7.5. O Presidente do Conselho destacou o zelo da Sra. Síndica pela administração do Condomínio, tendo encaminhado a ele comunicação de que se ausentaria por motivo de viagem.

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

Não foram colocados assuntos novos.

### 9. Data e local da próxima reunião

Foi agendado o mutirão/treinamento em que serão analisadas as prestações de contas dos meses de janeiro, fevereiro e março de 2014, para as 19h30 dos dias 04 e 06 de junho, no Escritório do Condomínio.

Ficou definido que a próxima reunião do Conselho será realizada dia 21.06, às 09h00, no Escritório do Condomínio.


Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião nº 409, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelos Conselheiros presentes.

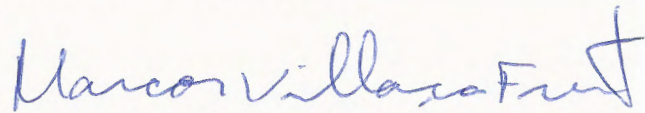
  
José Eugênio Pinto Campos – Presidente

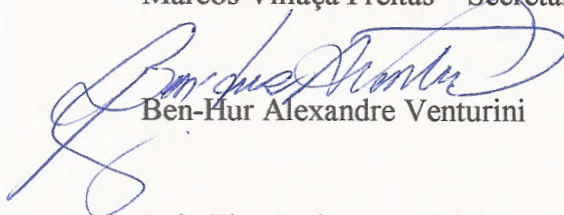
Alexandre Santos de Carvalho

Clodoaldo José de Souza

  
Mônica Campos Amorim Coelho

  
Sebastião Borges Taquary

  
Marcos Villaça Freitas – Secretário

  
Ben-Hur Alexandre Venturini

Luiz Tito Barbosa Bonvini

Newton Prata

Vera Fonseca de Paiva

Brasília, 30 de Abril de 2014.

Ilmo Sr. Presidente do Conselho do Condomínio Quintas da Alvorada I,

Depois de muito ponderar no decorrer desta semana, resolvi pedir o afastamento em definitivo da suplencia do Conselho, mesmo sem ter tomado posse. O principal motivo é que estou passando por muitos problemas particulares de ordem familiar, profissional e outros mais.

Nesta semana eu fiz alguns comentários na página do Facebook que levaram, especialmente duas pessoas a se ofenderem mesmo que os comentários não tenha nada a ver com elas. Claro que não fiz os comentários da forma e visao que elas tiveram. Fiz comentários figurativos que foram levados a sério por elas. Um dos comentários inclusive foi feito até em favor dela e fui tratado como bandido e ignorante. Só tenho que pedir desculpas aos membros do Conselho atual que foram atingidos no comentário. Não tive a intenção de levar ao extremo como elas fizeram. Claro que elas vão achar que estou fazendo isso porque estou morrendo de medo delas, posso dizer que não é verdade. Vou continuar atuando como morador e criticando quando tiver que criticar. Quero colocar aqui algumas ponderações que se quiserem levar em *consideração tudo bem, se não quiserem estou fazendo minha parte.*

Se perguntarem para mim como foi a atuação do Conselho no ultimo ano eu diria que poderia ter sido melhor. Poderia ter apoiado mais a péssima administração da Síndica. Os funcionários do condomínio não tem local para se alimentar direito, mas os cachorros tem um bonito canil. Se um dos meus filhos, netos ou netas se acidentarem nas pedras que foram colocadas em volta do parquinho, pode ter certeza que o condomínio vai ter dor de cabeça comigo porque vou responsabilizar o condomínio por ter colocado aquele tipo de pedra onde crianças brincam. Peçam para o Corpo de Bombeiros Militar virem fazer uma vistoria par aver se eles aprovam aquele tipo de pedra pontuda em local que crianças brincam. Também fiquei muito decepcionado com a forma como ocorreu a eleição, não porque perdi, como pod ever minhas chances seriam muito pequenas, mas uma membro do Conselho sendo eleita com a maioria dos votos sendo dados pelos membros do Conselho com procuração para mim soa muito estranho. Sou completamente contra que exista procuração para eleição. Se fosse feito a vontade dos moradores que estavam presentes o resultado seria outro. Também não concordo com a forma que foi feito a eleição do Conselho o mais sensato seria tem tres vagas para efetivos, os tres mais votados seriam os efetivos e não foi o que aconteceu. Eu fui o terceiro mais votado e sou suplente. Outra coisa que não pode ser é não ter prazo para se candidatar, pode se candidatar na hora. Mais uma coisa é que existe uma convenção nacional de condomínios que diz, se o Síndico (a) ficar afastado por mais de 30 dias deve ser convocado outra eleição pelo Conselho. Mais uma coisa é o fato de estarmos no fim do mês de Abril e não se ter a prestação de contas de Dez. 13 até Março 14. A Sra. Síndica mandou embora uma funcionária que fazia e sabia fazer as prestações de contas e contratou uma firma para cuidar mas na realidade só ela que fazia tudo, o que também não está correto, ela deve aprovar ou não e em sua ausencia a Sub-Síndica deveria fazer. Como ultimo comentário, se gastou por volta de 117 mil reais para a regularização que está no zero e tratam isso como se fosse normal, parece que o condomínio acha dinheiro no lixo. *Tem muito mais coisas que poderia colocar aqui, mas vou me abster nisso.*

Espero que não esteja ofendendo ninguém, como morador tenho preocupações e vou procurar participar como morador em reuniões e com certeza com as criticas construtivas.

Atenciosamente,

Ronaldo da Costa  
Quinta 106





Condomínio Quintas da Alvorada



Brasília, 3 de maio de 2014.

À Empresa COSTA & STIVAL CONSUSLTORIA IMOBILIÁRIA LTDA e  
À doutora MHAYARA VANESSA SANTANA COSTA CORREA,  
Endereço: Condomínio Jardim Europa II, AE Lote 4-B nº 8 Sala 3,  
Grande Colorado – Sobradinho-DF, CEP 73105-904.

**Assunto:**

Rescisão de contrato de prestação de serviços para regularização fundiária e de honorários advocatícios, celebrado em 23.1.2013.

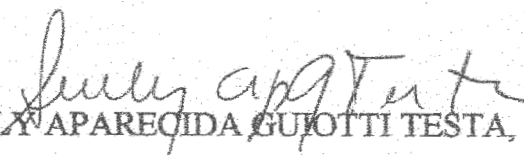
**NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL**

Pela presente, ficam Vossas Senhorias notificados de que rescindimos, como rescindido temos o contrato acima mencionado, a partir de março de 2014, inclusive, com a extinção de todas obrigações e direitos bilaterais, relativamente, ao instrumento de CONTRATO DE COSTA & STIVAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., CNPJ/MF 33.511.304/0001-72, e doutora MHAYARA VANESSA SANTANA COSTA CORREA, OAB/DF 25887 e CPF 005.605.111-59, e este CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA, GLEBA I, CNPJ/MF 38.049.888/0001-20.

Por oportuno e como é do seu conhecimento, a presente rescisão tornou-se imperiosa pela ausência absoluta de objeto válido no predito contrato, ora rescindido, uma vez que não há - e não havia - em 23.01.2013, lei criando o chamado condomínio fechado.

Finalizando, ficam Vossas Senhorias Notificados, ainda, que revogamos, como revogadas temos todas procurações que o CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA, GLEBA I, CNPJ/MF 38.049.888/0001-20, lhes tenha outorgados, em instrumento público ou particular, e, por consequência, que se abstenham de praticar quaisquer atos como procuradores e advogados do notificante.

Cordialmente,

  
SUELY APARECIDA GUIOTTI TESTA,  
Síndica do Condomínio Quintas da Alvorada, I.

## **PLANO DE TRABALHO – 2014**

**De: MARIA OLIMPIA DA COSTA**

**Para: CQA - CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA**

### **Premissas:**

- 1 – Regularização na modalidade de Condomínio com base na Lei 4.591/64
- 2 – Fiscalização quanto ao cumprimento do TAC 02/2007 e PDOT/2009 no processo de Regularização Fundiária.

### **Atividades:**

- 1 – Acompanhamento do processo Administrativo de Registro do Loteamento Quintas da Alvorada junto ao Cartório de Registro de Imóveis do DF;
- 2 – Proposição de Recurso Judicial quanto ao registro de Loteamento Quintas da Alvorada, se for o caso.
- 2 – Promoção de Ação Judicial para anular o Decreto que aprovou o Loteamento Quintas da Alvorada, sob o ângulo da Lei de Registro Públicos;
- 3 - Promoção de Ação Judicial para anular o Decreto que aprovou o parcelamento sob o argumento de que os equipamentos públicos (10%) seriam contemplados no Setor Habitacional São Bartolomeu, visando não deixar nenhuma obrigação futura para o CQA.
- 4 - Promoção junto ao GDF das questões administrativas e/ou Ação Judicial visando que o Distrito Federal regulamente o instituto da Compensação Urbanística, da Compensação ambiental e do Licenciamento Ambiental Corretivo para áreas de assentamentos informais e outros, caso sejam necessários, para a efetivação da regularização fundiária do DF;
- 5 – Acompanhamento do licenciamento ambiental do Setor Habitacional São Bartolomeu;
- 6 – Acompanhamento de estudo dos limites e áreas do CQA, visando acerto da gleba – retificação de matrícula, se for o caso.

*OBS.: Estes são os passos principais para pautar os trabalhos para o ano de 2014. Não são pontos inflexíveis e ainda devemos levar em consideração que alguns aspectos seremos pioneiros nas discussões tanto administrativas quanto judiciais. Será um ano em que vamos precisar de contar com a participação forte e necessária dos moradores para que possamos atingir os objetivos.*

Atenciosamente

**MARIA OLIMPIA DA COSTA**  
**Advogada**



CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA  
Conselho Consultivo

**PARECER DO CONSELHO CONSULTIVO-FISCAL,**  
**sobre as contas do mês de dezembro de 2013 – Gestão de MAIO de 2012 a ABRIL de 2014.**

**Introdução**

A prestação de contas, da senhora síndica MONICA CAMPOS AMORIM COELHO, referente ao mês de dezembro de 2013, foi submetida a este CONSELHO CONSULTIVO-FISCAL, para análise, conferência e elaboração de parecer, sobre a gestão dos recursos financeiros do CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA, no período de **1º a 31 de dezembro de 2013**. Para tanto, foram seguidas as instruções contidas nas Instruções aprovadas, pelo CCF/CQA, visando facilitar e dar maior confiabilidade ao trabalho de análise. Essa análise foi feita por mim, conselheiro SEBASTIÃO BORGES TAQUARY.

**Análise das Receitas**

Em primeira análise, foram constatadas incorreções ou irregularidades, que não de ser esclarecidas. Apurou-se que as receitas brutas de dezembro de 2013 somaram R\$ 110.309,58 (cento e dez mil, trezentos e nove reais, cinquenta e oito centavos), que se adiciona com o saldo anterior – R\$ 179.245,90, e saldo a ser transferido de R\$ 154.711,39. A receita bruta consistiu-se das parcelas listadas a fl. 1 (I volume).

**Análise das Despesas**

As despesas gerais somaram R\$ 134.844,09 (cento e trinta e quatro mil, oitocentos e quarenta e quatro reais, nove centavos), resultando o saldo **POSITIVO** escritural de R\$ 24.534,51 (vinte e quatro mil, quinhentos e trinta e quatro reais, cinquenta e um centavos), na conta corrente.

**Aspectos Gerais**

Presentes, nos autos, os comprovantes de todas as receitas e despesas. Registra-se que esta prestação de contas veio repetindo as mesmas incorreções ocorrentes e apontadas, por mim, quando da análise da prestação de contas do mês de janeiro de 2013. Aliás, ouvindo a leitura dos relatores dos meses intermediários (fevereiro a novembro desse mesmo ano) observei que elas, tais incorreções, se repetiram também ali. Isso, ao meu sentir, é um notório descaso da senhora síndica para com as recomendações dos conselheiros.

Assim, preliminarmente, converto em diligência minha deliberação quanto às contas do mês de dezembro de 2013, para que sejam adotadas as seguintes providências:

- a) – que sejam numeradas todas as folhas do caderno das receitas;
- b) – que sejam rubricadas todas as folhas de ambos os cadernos;
- c) – que sejam todos os cupons comprovantes de depósitos/saques bancários acompanhados da respectiva cópia reprográfica;
- d) – esclarecer o saldo de R\$ 43.508,32 (fl. 1/5) e final (fl.5/5) R\$ 21.706,79;
- e) – observar que a diferença entre R\$ 143.637,15 – R\$ 121.835,62 é igual a R\$ 21.801,53 e não 21.706,79 (vide fl. 5/5 *in fine*);
- f) – retirar o recibo da empregada da AMSHSB, assinado por Francisca Camila (fl. 15), por ser impertinente ao CQA I, bem como todos os recibos outros também impertinentes e que estejam no bojo do volume relativo às despesas;



**CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA**  
**Conselho Consultivo**

- g) Esclarecer o motivo da despesas de R\$ 727,00, em guloseimas, constante da nota fiscal de fl.22;
- h) – qual é o valor correto: R\$ 880,00, 3.467,96 ou 360,00, bem como justificar o fato de o recibo ou os recibos serem para a AMSHSB;
- i) – é essencial que os recibos (fls. 48/49) sejam redigidos com clareza, com indicação de quem paga e de quem recebe;
- j) - pagamentos de salários feito em dinheiro, mediante recibos confusos em meros papeluchos (vide fls. 153 e seguintes);
- k) – que todos os recibos simples passados por pessoa jurídica, sejam trocados por notas fiscais regulares (vide fl. 82 – da empresa Metal Premium Ltda. ME (Motrix) e outras).

**Conclusão Preliminar**

Assim, considero que se não pode, ainda, submeter ao Colegiado, para aprovação, ou não, a prestação de contas em comento. Faz-se necessário que a senhora Síndica preste, antes, os esclarecimentos e remova as incorreções acima apontadas.

Feito isso, que me volte a predita prestação de contas, para a continuação de sua análise. E, para esse fim, devolvo os dois volumes de prestação de contas à Síndica.

É o meu parecer, preliminarmente.

Brasília-DF, 4 de abril de 2014.

\*\*

Na sequência desta análise de prestação de contas do mês de dezembro de 2013, a senhora síndica enviou a este relator os seguintes documentos, os quais ficam integrando este relatório como anexos I – resposta aos quesitos acima; II – extrato da conta do CQA I no BRB Agência Jardim Botânico, do período de 11.4 a 22.4.2014, e III – recibo datado de 6.12.13, assinado pela AMSHSB a favor do CQA I, no valor de R\$ 3.488,10, “referente ao empréstimo”.

Analisando, item a item, a predita resposta, apurou-se que:

- a) – a falta de numeração e de assinatura nas páginas do balancete não ficou justificada pela simplória explicação da síndica, pois, é de esperar-se que o Escritório de Contabilidade tenha ciência e experiência na confecção de expedientes para prestação de contas;
- b) – e a falta de rubrica continua existindo em ambos os volumes;
- c) – os cupons foram copiados, reprograficamente, mas, apenas em parte: há, ainda, mais de 40 cupons não copiados, quais sejam, os de fls. 24, 42, 47, 50, 55, 62/66,72, 75/78,87/87,92/95,129,145, 151, 157, 165/166, 168, 172, 180, 188/191;
- d) – o extrato bancário não consta dos volumes desta prestação de contas; porém, a Administração forneceu a este analista os extratos do BRB dos meses de novembro e dezembro de 2013, nos quais se constata os valores ali mencionados são compatíveis, mas é, aqui, importante anotar que o extrato fornecido pela **Asconan** não substitui o extrato bancário que sempre há de ser fornecido pelo respectivo banco;
- e) – e, nesse particular, subsiste a diferença (R\$ 21.801,53 e R\$ 21.706,79) apurada às fls. 1/5 e 5/5 *in fine*;



**CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA**  
**Conselho Consultivo**

- f) - aqui, a senhora síndica substituiu os recibos assinados pela empregada da AMSHSB, Francisca Camila (fls. 15/16), mas complicou quanto aos recibos relativos Carla Cristina Silva Damasceno, ex-empregada, também da mesma Associação, porque trocou dois recibos assinados por ela, por dois recibos não assinados (vide fls. 17/18). **Claro: recibo não assinado não é recibo;**
- g) – não se pode considerar justificada a despesa de R\$ 727,00 (fl. 22), com aquisição de biscoito, farofa temperada, amendoim etc, porque a senhora síndica não indicou, sequer, o ato de assembleia-geral ou do CCF autorizando-lhe a realizar tal despesa;
- h) – nesse particular, houve demonstração aceitável quanto aos valores de R\$ 880,00, R\$ 3.467,96 e 360,00, nas explicações da senhora síndica, ao narrar as dificuldades iniciais da Associação, a justificarem aqueles valores como empréstimos a ela;
- i) - aliás, resta saber, ainda, se já foi pago esse empréstimo, no importe de R\$ 3.488,10 (três mil, quatrocentos e oitenta e oito reais, dez centavos), conforme o lacônico recibo de fl. 48vº (vide fls. 48/49);
- j) – os contracheques de fls. 153 e seguintes estão regulares;
- k) – aqui, também, a explicação da síndica não satisfaz. Repete-se: não veio com a presente prestação de contas os extratos bancários do BRB, para comprovar que o cheque nº 68220 foi descontado próximo a 13 de dezembro de 2013. A 1ª parcela, como dito na observação de fl. 81, já havia sido paga por transferência bancária em 26.11.2013. Ao depois, por gentileza da atual Administração, veio a este relator os referidos extratos bancários, onde se verifica que está lançado, no dia 26.11.13, o débito por transferência eletrônica a quantia de R\$ 5.000,00, a favor da empresa Motrix, ou Metal Premium Ltda.ME. Então, conclui-se que o Condomínio pagou àquela empresa (fl. 81) a quantia de R\$ 26.450,00, sendo: R\$ 5.000,00, no dia 26.11; R\$ 5.000,00, em 13.12.13, e R\$ 16.450,00, em 13.11.13 (vide fls. 81/83), enquanto a compra foi de apenas R\$ 21.450,00.

Concluindo, mercê das irregularidades acima pontadas e comprovadas, considero que a prestação de contas relativa ao mês de dezembro de 2013 não pode ser aprovada, mercê das irregularidades acima apontadas, razão pela qual voto no sentido de ser a mesma rejeitada. E, por cabível, sugiro à senhora síndica atual e ao presidente do Conselho que adotem as medidas necessárias para maiores esclarecimentos sobre tais contas, inclusive, buscando ressarcimentos, se for o caso.

É como voto.

Brasília – DF, 31 de maio de 2014.

  
SEBASTIAO BORGES TAQUARY,  
Conselheiro.

**RESPOSTA AO RELATÓRIO DO BALANCETE DE DEZEMBRO/2013**

Diante da análise de receitas e despesas feitas pelo conselheiro Dr. Taquary, tenho a esclarecer:

Não sei a que recomendações o conselheiro se refere quando diz que "é um notório descaso da senhora síndica para com as recomendações dos conselheiros". Todas as recomendações são acatadas e tento segui-las e repassá-las à contabilidade. Infelizmente nem todas são fielmente seguidas e peço desculpas e assumo minha responsabilidade, pois ao receber o balancete não faço uma conferência detalhada do mesmo. Minha preocupação tem foco nas contas, extratos e documentos comprobatórios na hora de enviar para a contabilidade. Ficarei mais atenta aos balancetes quando forem devolvidos a mim e antes de enviar ao CCF.

- a) Como explicado em reunião anterior, os balancetes não tiveram suas páginas rubricadas e numeradas pois a contabilidade estava se adequando ao plano de contas do condomínio. Ambas as situações já foram corrigidas.
- b) Idem (a).
- c) Não tinha sido feito porque achei que a contabilidade iria fazer esse trabalho. Também já foi corrigido.
- d) Os valores citados são o espelho do extrato bancário.
- e) O saldo final = saldo inicial + total crédito - total débito
- f) Foi feita a correção e substituição dos recibos, porém devido a um problema de documentação da AMSHSB, os recibos da funcionária Carla só poderão ser assinados posteriormente.
- g) O valor não se refere a "guloseimas" e sim a compra de cestas de natal para os funcionários do condomínio, prática essa adotada pela Administração desde 2012.
- h) Os documentos estão em nome da AMSHSB porque na verdade ela é quem deveria ter pago todos os valores, mas não tinha dinheiro em caixa e para não prejudicar os funcionários, a Administração do CQA I fez um empréstimo no valor total para pagamento dos valores que são:
  - Vale transporte funcionárias Carla e Camila - 360,00
  - Vale alimentação funcionárias Carla e Camila - 880,00
  - Salário funcionárias Carla e Camila - 1.879,43
  - Primeira parcela 13º salário funcionárias Carla e Camila - 162,14
  - Pagto. FGTS - 186,10


## Condomínio Quintas da Alvorada

- Pagto. Darf - 20,43

Total do pagto. = 3.488,10 (a diferença em relação ao cheque dado de 3.457,96 refere-se a 10,00 complementado em dinheiro como explicado na pag. 48 e a um multa de 9,71 que consta no documento de FGTS pag. 47 proveniente do sistema estar fora do ar no dia do vencimento). Esse valor só foi ressarcido ao condomínio em 15/04/2014, conforme comprovante anexo. Foi solicitado também à AMSHSB um recibo oficializando o empréstimo que também está anexado.

- i) Corrigido.
- j) Não consegui identificar esse item, pois todos os pagamentos de salários em dinheiro tem como comprovante anexo o contra cheque assinado pelo próprio funcionário. Não há outro documento comprobatório para isso.
- k) Os valores constantes das pags. 82 e 83 referem-se a nota fiscal da pag. 81. A recomendação do recibo de pagamento da primeira parcela paga em novembro foi feita pela contabilidade, pois a empresa na época estava com problemas para emissão da nota fiscal correspondente. Daí o motivo da nota fiscal ser emitida no valor total quando do pagamento da segunda parcela em dezembro.

No mais, estou à disposição para outros esclarecimentos, se necessário.

lft.  
  
**Mônica Campos A. Coelho**  
Síndica CQA I  
23/04/2014

11/04/14	CREDITO COBRANCA BRB	000001	1.969,34+	266.573,94+
11/04/14	TAR COBRANCA BRB SEM REGISTRO	000000	247,45-	266.326,49+
11/04/14	CREDITO COBRANCA BRB	000001	511,15+	266.837,64+
14/04/14	SAQUE ELETRONICO	301999	700,00-	266.137,64+
14/04/14	CREDITO COBRANCA BRB	000001	681,13+	266.818,77+
14/04/14	TAR COBRANCA BRB SEM REGISTRO	000000	4,90-	266.813,87+
15/04/14	SAQUE COM CHEQUE DO BRB	000165	2.320,00-	264.493,87+
15/04/14	TRANSF ELET CONTA CORRENTE	520086	3.488,10+	267.981,97+
15/04/14	TRANSF ELET CONTA CORRENTE	086086	193,00+	268.174,97+
15/04/14	SAQUE ELETRONICO	301086	250,00-	267.924,97+
15/04/14	TAR COBRANCA BRB SEM REGISTRO	000000	2,45-	267.922,52+
15/04/14	CREDITO COBRANCA BRB	000011	5.783,65+	273.706,17+
16/04/14	COMPRA MAESTRO	301997	796,70-	272.909,47+
16/04/14	TAR COBRANCA BRB SEM REGISTRO	000000	26,95-	272.882,52+
17/04/14	COMPRA MAESTRO	301997	19,80-	272.862,72+
17/04/14	SAQUE COM CHEQUE BRB INTERAGEN	000166	355,00-	272.507,72+
17/04/14	PAGAMENTO VIVO DF	301086	216,15-	272.291,57+
17/04/14	CREDITO COBRANCA BRB	000001	511,35+	272.802,92+
22/04/14	COMPRA MAESTRO	301997	901,66-	271.901,26+
22/04/14	PAGAMENTO GPS	684429	11.350,13-	260.551,13+
22/04/14	PAGAMENTO DARF PRETO	684568	29,62-	260.521,51+
22/04/14	PAGAMENTO DARF PRETO	684726	304,87-	260.216,64+
22/04/14	DEBITO COBRANCA OUTRO BANCO	685678	30,00-	260.186,64+
22/04/14	DEBITO TRANSF ELETR ENTRE C/C	520086	1.200,00-	258.986,64+

## Saldo do saldo

Saldo atual:	258.986,64+
Saldo Poupança/CDB Salário:	0,00+
Limite de cheque:	0,00+
Bloqueado 1 dia:	0,00-
Bloqueado 2 dias:	0,00-
Bloqueado + de 2 dias:	0,00-
Bloqueado no dia:	0,00-
Bloqueio Judicial:	0,00-
Saldo Provisionado:	0,00-
Saldo disponível:	258.986,64+

## Entradas e despesas

Juros:	0,00+
Taxa de juros:	0,00%
Valor do IOF:	0,00+
Custo Efetivo Total (CET) Anual:	0,00%
Custo Efetivo Total (CET) Mensal:	0,00%

SAC BRB 0800 648 6161.

Ouvidoria: 0800 642 1105.

SAC/Ouvidoria (Deficiente Auditivo/Fala): 0800 648 6162.

Para impressão de recibos no Autoatendimento insira Código da transação (informada no cabeçalho do recibo) + 0520(Banknet) ou 0510(Telebanco).

Anexo III

**AMSHSB – Associação dos Moradores  
do Setor Habitacional São Bartolomeu**

**RECIBO-R\$ 3.488,10**

Recebi do Condomínio Quintas da Alvorada CNPJ 38.049.888/0001-20 a quantia de R\$3.488,10(Três mil quatrocentos e oitenta e oito reais e dez centavos) referente ao empréstimo.

Brasília, 6 Dezembro 2013

---

**ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DOS SETOR  
HABITACIONAL SÃO BARTOLOMEU  
CNPJ: 03.054.188/0001-49**

## REUNIÃO REALIZADA NO GRUPAR.

A reunião foi realizada nas dependências da SERCOND (Secretaria de Regularização dos Condomínios). Estiveram presentes à reunião o Dr. Wander representando a Assessoria Jurídica do Grupar e a Dr<sup>a</sup>. Ana Carolina representando a equipe técnica de urbanismo. Também esteve presente a síndica do Condomínio Quintas da Alvorada Gleba I, Sr<sup>a</sup>. Sueli Testa, os conselheiros Ben-Hur e a conselheira Mônica. A reunião iniciou-se às 14 h. No início dos debates foi levantada a questão da regularização como Condomínio, a equipe técnica do grupar afirmou que não há base legal, até o presente momento, para subsidiar tal reivindicação.

A seguir abordaram-se os questionamentos efetuados pelo Ministério Público quando da impugnação ao registro do parcelamento Quintas da Alvorada.

(1) Preliminarmente foi questionado ao Grupar como ficariam os lotes com metragem superior a 2.500 m<sup>2</sup>, não contemplado no PDOT.

As soluções apresentadas pelo corpo técnico do Grupar foram três:

- a) Transformar os lotes com metragem superior em Chácaras, porém o índice de aproveitamento reduz-se para 30% do tamanho total do lote.
  
- b) Transformar a área excedente em Área de Servidão (nos moldes dos lotes do Lago Sul e Norte). A principal implicação seria a redução do tamanho dos lotes no registro de imóveis, porém na prática não impactaria na utilização por parte do proprietário, apenas não poderia haver edificações nessas áreas.
  
- c) No caso de a metragem do lote ser superior em um percentual inexpressivo deverá ser desconsiderada após análise do grupar.

(2) Na impugnação do ministério público houve o questionamento a respeito da implantação do “Condomínio” e nesse caso como ficariam os Projetos Complementares, e os lotes, que são uma exigência legal da lei 6766/79:

O Dr. Wander explicou que o entendimento do GDF difere daquele apresentado na impugnação do MPDFT, alertou que se leva em conta a ocupação de fato, e citou como prova de ocupação a data do projeto de regularização de 1985. Como o “condomínio” encontra-se implantado, com as obras de abastecimento de água, rede elétrica e

arruamentos executados, o único projeto que poderia impactar, por exigência do Cartório de Registro de Imóveis, seria o projeto de drenagem pluvial. Os demais projetos deveriam ser submetidos às Empresas governamentais na forma que foram executados. Em relação aos lotes tal questionamento não alteraria o projeto urbanístico.

(3) Abordou-se a questão da falta de áreas para equipamentos públicos/ institucional:

- a) O grupar considerou a possibilidade de o “arboreto” fazer parte do condomínio, na escritura de compra da Gleba de terras. Nesse caso, esse espaço poderá servir como Área de Servidão, o que compensaria o percentual exigido para equipamentos públicos do PDOT. Dento deste contexto, a área de servidão poderia ser transformada em Parque, ou área verde, para uso dos condôminos, por estar contígua e ser de uso comum. Informou que poderia ser efetuado um projeto à parte, sem alteração do projeto urbanístico MDE-RP – 107/09.
- b) Caso o arboreto não pertença ao condomínio na escritura, o loteamento poderia compensar a falta de equipamentos públicos em outras áreas fora do parcelamento, a título de compensação urbanística, possibilidade que depende de regulamentação legal.
- c) O Parcelamento poderia adquirir área externa e oferecer ao estado a título de compensação urbanística.

(4) Caso haja exigência da renovação do licenciamento ambiental, e caso seja necessário novo decreto de regularização por parte do governo do Distrito Federal com alteração do projeto urbanístico, quais seriam as conseqüências.

*Se for exigida nova licença ambiental não haveria maiores problemas porque a legislação ambiental para a regularização não foi alterada desde o último licenciamento. Em relação à questão urbanística, no caso das impugnações serem acatadas, seria refeito novo projeto desde a origem, com o novo tamanho de lotes e alterações necessárias, com total aproveitamento do MDE- RP 107/09. O único óbice recairia sobre o Projeto de Drenagem Pluvial, nesse aspecto a legislação foi alterada e exige a confecção desse projeto. Foi explicado que se o nosso caso se enquadrar como Corpo Hídrico para confecção do Projeto de Drenagem Pluvial – deverá obter-se outorga da ADASA- (Processo administrativo na ADASA). Caso seja tratado como Bacia – Não seria necessário tal processo.*

(5) Por fim foi levantada a questão da regularização do loteamento com as impugnações e as conseqüências com a sentença judicial:

Foi explicado ao Grupar que houve sentença transitada em julgado no processo de dúvida registraria do Cartório do 2º Ofício de registro de imóveis, datado de 2011, em que o Ministério Público apresentou diversas recomendações que impactariam a regularização, além da necessidade de passar o projeto pelo crivo do CONPLAN. Houve Sentença nesse processo, por unanimidade, permitindo o registro. Os membros do judiciário não levaram em conta as exigências e impugnações, na forma de recomendações do Ministério Público.

Levantou-se a hipótese de no atual processo de registro, instaurado pelo Cartório de Registro de imóveis os possíveis entendimentos do magistrado. Poderá o magistrado, determinar que o registro seja efetuado sem levar em consideração as impugnações. Como conseqüência, as áreas comuns tais como: ruas, praças e áreas verdes passariam ao domínio do Estado; nesse caso, a responsabilidade pelos estudos e demais projetos, exigidos na lei 6766/79, bem como a execução das obras, será de responsabilidade do Estado. Os lotes ficariam como está descrito no MDE 107/09 sem alterações, e o registro seria imediato.

Caso o Magistrado leve em conta as exigências do Ministério Público. O Grupar minimizou todas as recomendações e apresentou as opções como acima expostas. Foi explicado que a recomendação do Ministério Público não tem poder vinculante para o Executivo, e caso alguma delas seja reconhecida pelo poder judiciário o Grupar certamente apresentará uma solução.

Por fim, devido ao atual processo Administrativo instaurado pelo Cartório de Registro de Imóveis, por exigência da Lei 6766/79, em que foram apresentadas impugnações, houve consenso entre os presentes de que deveríamos aguardar a decisão judicial para tomarmos providências. Apesar dessa decisão preliminar, o Grupar colocou-se à total disposição do CQA 1 para novas reuniões.

Destaco que foram apenas abordadas questões relativas à regularização urbanística e ambiental, não foram tratadas questões fundiárias, que são de responsabilidade do Cartório de Registro de Imóveis e do Condomínio Quintas da Alvorada.

BEN-HUR ALEXANDRE VENTURINI

Conselheiro CQA 1.

Brasília, 22 de Maio de 2013.



Brasília, 19 de maio de 2014.

Local: CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA

Ref.: Avaliação da Qualidade do sistema de água quente.

### **Histórico:**

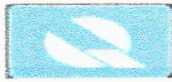
O sistema de água quente poderá apresentar vazamento por perfuração e nas louças e materiais promover o tingimento de verde, as quais tem característica que é denominada corrosão por: “pite” termo utilizado para a corrosão galvânica e por escamação que é por ação química. O que acarreta transtornos ao usuário.

### **Análise e medidas feitas no sistema:**

Gostaríamos de ressaltar a existência de correntes nas proximidades locais da tubulação em estudo de unidades com problema, criando células galvânicas que se formam devido aos diferentes materiais existente como soldas, conexões ou simples diferenças superficiais no mesmo local.

### **Do mérito:**

Se verificarmos o sistema e diante das informações a respeito de todos os procedimentos, incluindo os materiais utilizados e como foram instalados, posso dizer que as normas de proteção catódica e controle de interferências que conduzem a uma melhor forma de controlar e diminuir a ação dos mecanismos corrosivos, tais como NBR 9244/1986, NBR 9344/1986, NBR 10742/1989, não tenha sido empregado nas suas devidas abrangências na concepção do projeto. Por outro lado se evidencia a necessidade de instalação de um sistema de proteção catódica auxiliar, na área, que evitaria a repetição do problema.



**Conclusão:**

De acordo com o estudo realizado esta ocorrendo um fenômeno de oxidação galvânica.

A alcalinização com o aumento dos eletrólitos na água só acelera o processo de corrosão e deixa a pele como cabelos mais ressecados.

E deve-se fazer um sistema de proteção para as tubulações e para a caldeira de aquecimento o qual se faz a instalação de catodos de proteção catódica no sistema. Esta proteção não repara o material já deteriorado, mas inibe a formação de novos pontos de corrosão.

Quinosan Laboratório Químico Ltda.



Elias Divino Saba  
Químico CRQ 12100007  
Diretor

## Consulta Ocupações

### 📍 Dados Da Ocupação

#### OCUPAÇÃO:

QUINTAS DA ALVORADA I

#### SETOR HABITACIONAL:

SÃO BARTOLOMEU

#### ETAPA / TRECHO:

SH SÃO BARTOLOMEU TRECHO PARTICULAR

#### PROPRIEDADE DA ETAPA/TRECHO:

\* A informação de propriedade é referente a toda a Etapa/Trecho e não somente a uma ocupação.  
\* O conteúdo desta seção não valida ou contraria informações emitidas sobre a existência de lotes, quadras, terrenos ou particulares.

#### D - DESAPROPRIADA

\* Área pertencente ao patrimônio da TERRACAP

#### P - PARTICULAR

\* Área que não pertence ao patrimônio da TERRACAP

#### SITUAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO:

PARCELAMENTO CONTEMPLADO COMO ÁREA DE REGULARIZAÇÃO SEGUNDO O PDOT  
AR NE - SÃO BARTOLOMEU

#### ESTAGIO DE REGULARIZAÇÃO DA ETAPA/TRECHO:

INFORMAÇÃO NÃO CADASTRADA.

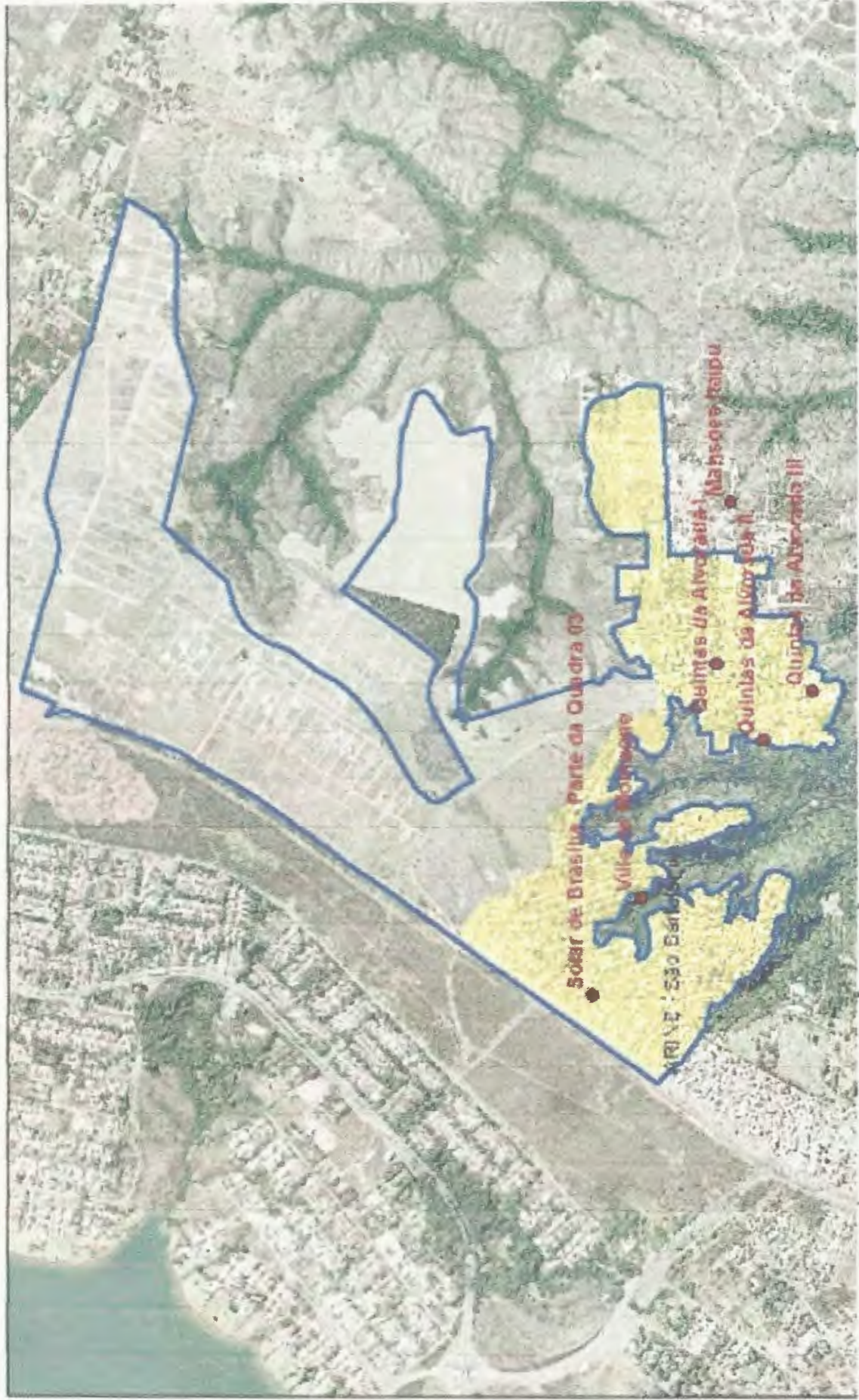
#### ANDAMENTO DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO:

INFORMAÇÃO NÃO CADASTRADA.

#### MAPA

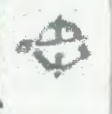
\* A localização dos parcelamentos sob seus informes, aprovados sob mapas, é aproximada e foi levantada pela Diretoria de Fiscalização da TERRACAP

# OCUPAÇÕES SETOR HABITACIONAL SÃO BARTOLOMEU



LEGENDA:  
● Pontos  
■ Ocupações

FECHA: 25/04/2013  
LUGAR: SÃO BARTOLOMEU  
Cidade de São Paulo



OBSERVAÇÕES:  
RA VII - Região Administrativa Perimetral