



## Ata da reunião nº 412

**Data e horário:** 01.08.2014 às 19h00

**Local:** Escritório da Administração do Condomínio

**Presentes:** Conselheiros – José Eugênio Pinto Campos (presidente), Ben-Hur Alexandre Venturini, Luiz Tito Barbosa Bonvini, Newton Prata, Sebastião Borges Taquary e Marcos Villaça Freitas  
Síndica – Suely Aparecida Guiotti Testa e Subsíndica – Lélia de Amorim Campos  
Condôminas: Valéria Barroso da Silveira e Sandra Maria Gomes Santos

### 1. **Justificativas de ausências**

Justificou sua ausência o Conselheiro Clodoaldo José de Souza.

### 2. **Considerações sobre o levantamento topográfico**

2.1. Foi lembrado que, em virtude da Administração ter localizado os memoriais descritivos de dois levantamentos topográficos realizados anteriormente no CQA, nos quais a área total do Condomínio consta como de aproximadamente 57 hectares, em sua reunião nº 409 de 24.05.2014, (último parágrafo do item 6.1 da ata) o Conselho recomendou à Administração que fosse contratado um novo levantamento, utilizando a atual tecnologia por satélite, que permitisse a confirmação inequívoca dessa área, com vistas ao requerimento de retificação da área constante da escritura da matrícula 7090.

2.2. Objetivando adotar o procedimento adequado para a retificação da escritura, foi realizada, em 16.07.2014, reunião de representantes do CQA (Suely, Taquary e Marcos) com o Tabelião do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis, ocasião em que o citado Tabelião fez três recomendações ao CQA:

2.2.1. Requerer imediatamente, ao Juiz da Vara de Registros Públicos, a desistência das impugnações e a devolução dos autos ao Cartório de Registro de Imóveis;

2.2.2. Paralelamente executar o georreferenciamento do CQA, cuja consequência será a confirmação da real área total. O Cartório criará uma nova matrícula para o CQA, com memorial descritivo e área definidos pelo georreferenciamento, constando dessa nova matrícula apenas os atuais proprietários de cada Quinta;

2.2.3. Aguardar a promulgação de lei que permita a regularização como condomínio fechado para, então, iniciar o processo de regularização na forma desejada pela maioria dos Condôminos.

2.3. Foi apresentado, no televisor, o resultado obtido pela empresa Topografia Brasília, constante do Memorial Descritivo correspondente ao levantamento topográfico entregue ao CQA na data desta reunião, que indica a área total de 57,9108 ha.

2.4. Foi apresentada, também no televisor, a imagem do CQA obtida por fotografias aéreas em vôo realizado no ano de 2013, sendo comentado o artifício empregado pela empresa Trilha Mundos, ao adequar as divisas do CQA de forma a se obter a área total de 52,2 ha constante do Plano Urbanístico inserido no processo de regularização, idêntica àquela constante da escritura da matrícula 7090 registrada no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis.

Foi elogiado o procedimento adotado àquela época já que, pela inexistência de legislação que permita a regularização como condomínio fechado, havia sido requerida a regularização como loteamento, onde a propriedade das áreas comuns passaria para o Estado sendo, portanto, o total das áreas comuns indiferente para os integrantes do parcelamento, já que as áreas privativas de suas Quintas estavam asseguradas pelo Plano Urbanístico.

2.5. A Administração convocou reunião com a participação da Topografia Brasília e a Comissão de Obras, visando aproveitar e adequar o serviço já contratado, ao georreferenciamento.

Nessa reunião, a Topografia Brasília informou que os equipamentos empregados no levantamento topográfico não têm a precisão necessária ao georreferenciamento. Caso soubesse dessa intenção



## Conselho Consultivo-Fiscal

do CQA, aquela empresa teria utilizado equipamentos com precisão de 25 cm, sendo possível o aproveitamento das locações dos pontos. Dessa forma, não é possível aproveitar o serviço executado, para fins de georreferenciamento.

### 3. Propostas para execução do georreferenciamento

A Sra. Síndica apresentou três propostas coletadas para execução do georreferenciamento:

- 3.1. De Fabiano Oliveira, no valor de R\$ 6.000,00. O Conselho entendeu que provavelmente não foi explicada, ao proponente, exata a pretensão do Condomínio, tendo considerado a proposta inadequada.
- 3.2. Da empresa Planta, no valor de R\$ 9.000,00. O Conselho entendeu que a proposta carece de detalhamento dos serviços.
- 3.3. Da empresa Topografia Brasília, no valor de R\$ 9.500,00. O Conselho considerou que a proposta tem o nível de detalhamento adequado e entendeu ser esta a mais conveniente ao CQA, desde que o proponente se disponha a explicitar, no contrato, que se incumbirá de resolver todo o trâmite do processo no INCRA.

### 4. Decisão quanto à forma de regularização

Foi discutido o fato de não constar da ata da Assembleia-Geral Extraordinária de 10.11.2012 a decisão dos condôminos presentes, cuja maioria votou pela regularização como condomínio fechado ao invés de loteamento.

O Conselheiro Taquary defendeu a ideia de que a quantidade de impugnações interpostas pela maioria dos Condôminos, no processo de regularização, optando pela forma de condomínio fechado, é suficiente para demonstrar a validade dessa opção.

O Conselho entendeu que seria mais prudente a convocação de uma Assembleia-Geral Extraordinária com a finalidade específica de definir a opção dos condôminos sobre a forma de regularização, tendo recomendado à Administração a convocação dessa AGE em caráter emergencial já que, conforme recomendação do Cartório do Registro de Imóveis citada no item 2.2.1 acima, é conveniente o requerimento de desistência à Vara de Registros Públicos antes de ser proferida a decisão judicial.

### 5. Notícia da Administração

A Sra. Lélia comunicou que o Condomínio recebeu notificação da Secretaria da Receita Federal dando prazo até o dia 11 deste mês para que seja entregue a DIRF – Declaração de Imposto Retido na Fonte correspondente ao ano de 2009.

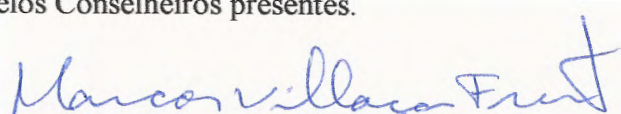
Verificando as prestações de contas arquivadas, a Sra. Subsíndica constatou que a prestação de dezembro daquele ano foi elaborada pelo contador Durang Kidiz Alencar Silva.

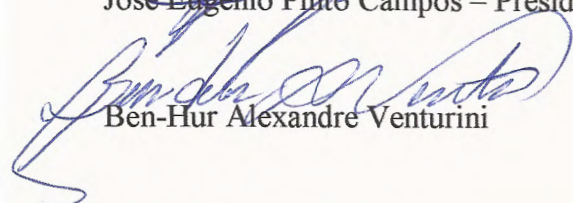
O Conselho recomendou à Administração que estabeleça contato com o Sr. Durang, solicitando-lhe a preparação da competente declaração, que era sua atribuição, à época, como contador do Condomínio.

O Conselho recomendou, ainda, que caso aquele contador não se disponha a executar o trabalho, que sua execução seja encomendada à PARÂMETRO, cujos custos deverão ser cobrados do Sr. Durang.

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião nº 412, 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

  
Ben-Hur Alexandre Venturini

Luiz Tito Barbosa Bonvini

Newton Prata

  
Sebastião Borges Taquary