



Conselho Consultivo-Fiscal

**Ata da reunião nº 413**

**Data e horário:** 30.08.2014 às 09h00

**Local:** Escritório da Administração do Condomínio

**Presentes:** Conselheiros – José Eugênio Pinto Campos (presidente), Ben-Hur Alexandre Venturini, Cátia Regina da Costa Machado, Clodoaldo José de Souza, 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

Condômina – Luciana Rodrigues Pereira

**1. Justificativas de ausências**

Não houve justificativa.

**2. Apreciação das atas das reuniões nºs 411 e 412**

Item prejudicado por não terem sido lidas antecipadamente. Serão apreciadas na próxima reunião.

**3. Comissões e Grupo de Trabalho – relato do andamento dos trabalhos e plano de trabalho**

3.1. Comissão de Revisão da Convenção do Condomínio – Sebastião Borges Taquary (coord.), Ben-Hur Alexandre Venturini, Claudia Lyra Nascimento, José Eugênio Pinto Campos, Lélia de Amorim Campos, Luiz Tito Barbosa Bonvini, Marcos Villaça Freitas, Nadia Lemos Nogueira, Suely Aparecida Guiotti Testa e Vera Fonseca de Paiva

O Conselheiro Taquary informou que o trabalho está bem encaminhado e já passou da metade. Imagina que depois da reunião de setembro possa ser marcada a primeira audiência pública. Elogiou a atuação dos conselheiros que participam das reuniões.

3.2. Comissão de Segurança – Sebastião Borges Taquary (coord.), Clodoaldo José de Souza, Newton Prata e Suely Aparecida Guiotti Testa

Foi aprovada, por unanimidade, que a coordenação seja assumida pelo Conselheiro Taquary, que procurará dinamizar a atuação da comissão. Foi dispensada a participação dos Conselheiros Alexandre Santos de Carvalho e Cátia Regina da Costa Machado.

O Conselheiro Taquary destacou a conveniência do contato com o Subsíndico do Solar da Serra no sentido de desenvolverem, em conjunto, sistema de monitoramento das áreas comuns.

O Conselheiro Eugênio lembrou duas condições que podem favorecer o CQA: a autorização da CEB Distribuição para fixação, em seus postes, de cabo do Condomínio para transmissão de sinais e a redução do custo apresentada atualmente pelos cabos de fibra ótica. Assim sendo, o CQA deveria estudar a conveniência de instalar cabos de fibra ótica em todas as suas vias, o que permitiria a intercomunicação da portaria com cada Quinta, a transmissão de imagens de qualquer ponto para o escritório, para a portaria ou para uma central de monitoramento e quaisquer comandos remotos como, por exemplo, a manobra do sistema de distribuição de água.

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

O Conselheiro José Eugênio informou que o site está funcionando regularmente, faltando algumas atas de reuniões do Conselho. O secretário Marcos informou que está se empenhando na coleta de assinaturas dos conselheiros nas atas, a fim de serem publicadas completas.

3.4. Grupo de Trabalho para regularização – Coordenado pelo Presidente do Conselho. Participam todos os Conselheiros, Suely Aparecida Guiotti Testa, Lélia de Amorim Campos e Claudia Lyra Nascimento

O Sr. Presidente informou que ainda não agendou a reunião com Dra. Mhayara em função da dificuldade na definição da forma de regularização, como condomínio fechado ou como

Cátia



## Conselho Consultivo-Fiscal

loteamento, o que teria tornado inócua tal reunião. Considerando que aquela Advogada tem em seu poder diversas informações que interessam ao CQA, inclusive as impugnações apresentadas pelos Condôminos, ficou decidido que é conveniente o agendamento da reunião.

- 3.5. Comissão de Urbanismo – Mônica Campos Amorim Coelho (coord.), Alexandre Santos de Carvalho, Cátia Regina da Costa Machado, Suely Aparecida Guiotti Testa e Valéria Barroso da Silveira

Em virtude de o Conselheiro Alexandre ter se afastado dos assuntos do CQA, foi decidido que a coordenação ficará a cargo da Conselheira Mônica. A Comissão irá se empenhar na elaboração dos projetos completos do Parque Infantil e da Estação do Idoso, incluindo todas as instalações que se façam necessárias para seu funcionamento seguro e confortável.

Foi solicitada a participação dos condôminos engenheiros eletricitistas, na elaboração do projeto de iluminação da área. Os Conselheiros José Eugênio e Marcos explicaram não terem tempo disponível para elaborar o projeto, mas se dispõem a orientar um projetista na elaboração do projeto elétrico, desde que o projeto de iluminação – localização dos pontos de luz com especificação e dimensionamento das luminárias – seja fornecido pelo arquiteto-urbanista.

A Sra. Síndica informou que o muro da divisa da área com Mansões Itaipu foi rebocado por recomendação da empresa JC Controle, pois os tijolos furados se constituíam em habitat adequado para animais peçonhentos. Informou, também, que irá demolir o trecho do muro de pedras paralelo à Av. Rio Paraná, pois o canto formado na convergência dos dois trechos de muro transformou-se em mictório e abrigo para utilização de drogas, no que foi aplaudida pelo Conselho. Comunicou, ainda, que transferirá o alambrado instalado ao redor do parque infantil na praça de entrada, para o novo parque, pois cachorros estão utilizando a área para fazerem suas necessidades, comprometendo as condições sanitárias do local, o que tem gerado diversas reclamações de usuários(as).

- 3.6. Comissão de Obras – Marcos Villaça Freitas (coord.), José Eugênio Pinto Campos e Rosemberg de Araújo Gouveia Júnior

O Coordenador informou que o Condômino Rosemberg assumiu a administração da obra de construção das plataformas para instalação dos aparelhos da Estação do Idoso, com a redução do custo de R\$ 12.000,00 para R\$ 6.000,00 e a melhoria da qualidade pela elevação do nível das plataformas, pela compactação mecânica do solo, pela utilização de concreto estrutural e pela armação das citadas plataformas, serviços não previstos no orçamento de R\$ 12.000,00.

A Comissão assessorou a Administração na resposta à Notificação recebida da Administração Regional do Jardim Botânico sobre o lançamento de águas pluviais na encosta Sul, na direção da Av. Rio Tocantins, que estariam danificando a estrada que parte da Av. Rio Tietê e dá acesso às propriedades rurais da região.

- 3.7. Comissão para estudo da regularização como loteamento ou como condomínio

A Comissão foi constituída em cumprimento a decisão da AGE de 09.08.2014, tendo prazo até o início do mês de novembro para apresentar relatório conclusivo. Ficou definida a coordenação, a cargo da Condômina Luciana Rodrigues Pereira, com a participação dos *Condôminos que se manifestaram na AGE: Cátia Regina da Costa Machado, Ben-Hur Alexandre Venturini, Lélia de Amorim Campos, Mônica Campos Amorim Coelho, Simone Cordeiro Vieira e Valéria Barroso da Silveira.*

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

A Administração comunicou que passará a inserir no site os pareceres dos Conselheiros às prestações de contas e as correspondentes respostas da Administração.

Dezembro/2013: Taquary – entregue ao Conselheiro na reunião nº 403, de 08.03.2014. Na reunião nº 409 o Conselheiro Relator apresentou seu parecer, contrário à aprovação.



## Conselho Consultivo-Fiscal

Na mesma reunião a prestação de contas foi novamente entregue à Sra. Mônica, para novas considerações.

Na reunião nº 410 o Sr. Presidente informou que recebeu da Administração os cadernos e as novas considerações da Sra. Mônica, tendo se comprometido a estudá-las e discuti-las com o Conselheiro relator.

Na reunião nº 411 o Sr. Presidente comentou exigência feita pela Sra. Mônica em sua última consideração, no sentido de que a prestação de contas fosse distribuída a outro Conselheiro, tendo o Sr. Presidente explicado que o Conselheiro Relator apenas oferece seu Parecer ao Conselho e este acata ou não. Dessa forma, quem aprova ou rejeita as contas é o Conselho e não, o Conselheiro Relator. No caso presente, o Conselho não aprovou as contas.

Na reunião nº 411 o Conselheiro Taquary apresentou novo parecer em função das considerações da Sra. Mônica, tendo proposto a não aprovação, no que foi acompanhado pelos votos dos Conselheiros presentes. Os cadernos foram novamente entregues à Sra. Mônica para considerações.

Nesta reunião, o Conselheiro Taquary comunicou que recebeu o material na noite de ontem, sem condição de análise para apresentação hoje. A Conselheira Mônica informou que apresentou todas as explicações necessárias, faltando somente localizar a ata que autoriza o fornecimento de cestas de natal aos empregados.

*Janeiro, fevereiro e março de 2014: após a realização do mutirão/treinamento nos dias 04 e 06 de junho, as prestações de contas foram distribuídas a Conselheiros que participaram do mutirão, para análise e parecer.*

*Janeiro/2014: Newton Prata – permanece em análise.*

*Fevereiro/2014: Eugênio – Na reunião nº 411, foi apresentado parecer com diversas observações que impedem a aprovação. Os cadernos foram entregues à Sra. Mônica para considerações.*

*Nesta reunião a Conselheira Mônica informou que foi corrigido, pela ASCONAN, o valor de R\$3.712,70, implicando na necessidade de retificação da prestação de contas do mês de março em R\$3.912,70. Em consequência deverão ser refeitas as prestações de contas dos meses de março a junho.*

*Março/2014: Tito – Deverá ser devolvida à ASCONAN.*

*Abril/2014: Taquary – O Conselheiro Taquary apresentou parecer nesta reunião. Entretanto, a prestação de contas deverá ser devolvida à ASCONAN.*

*Maió/2014: Marcos – Deverá ser devolvida à ASCONAN.*

### 5. Demandas judiciais e amigáveis

5.1. O Conselheiro Taquary informou que, de um acordo celebrado, só tem confirmação do pagamento da primeira parcela, feito em juízo. Solicitou que a Administração promova pesquisa no sentido de confirmar o pagamento ou não das demais parcelas, para que seja definido o procedimento a ser adotado pelo CQA.

5.2. O Conselheiro Taquary comunicou que o processo contendo a consulta registrária feita pelo CRI permanece com o juiz da Vara de Registros Públicos.

5.3. O Conselheiro Taquary informou que as ações referentes a IPTU e TLP estão aguardando a expedição das citações.

5.4. O Conselheiro Taquary noticiou que foi dada entrada na ação de cobrança contra a Oi, referente ao aluguel do terreno onde se encontra instalada a estação telefônica.



## Conselho Consultivo-Fiscal

5.5. A Conselheira Mônica informou que a ASCONAN devolveu os documentos que subsidiariam a ação contra o condomínio “Estância Quintas da Alvorada”, visando impedir a utilização indevida do nome Quintas da Alvorada

Informou, também, que não foram localizados na ASCONAN os documentos (relatório e fotos) para subsidiar o ajuizamento de ação contra o eletricitista Salomão que instalou, inadequadamente, o gerador e o sistema da portaria.

5.6. A Conselheira Cátia comunicou ter constatado subdivisão por muro na Quinta 103, o que poderia vir a se constituir em óbice para a regularização. Deverá ser estudada a providência conveniente ao caso.

### 6. Notícias da Administração

6.1. A Sra. Síndica informou que está colocando em ordem os pagamentos de auxílio transporte, a partir do cadastramento dos locais de moradia feito com base em declarações dos próprios empregados. O Conselho referendou a decisão da Sra. Síndica.

6.2. A Sra. Síndica comunicou que tem recebido pedidos para instalação de pontos de vendas, a exemplo da feira de orgânicos. Neste sentido, leu “carta de intenção” datada de 17.07.2014 dirigida à Administração pelo morador da Quinta nº 11, Sr. Marcelo Eliê Bessa – **Anexa**, solicitando a instalação de tenda no estacionamento junto à Administração para oferecer ambiente de lazer e vender alimentos como carne assada e acompanhamentos além de refrigerantes e sucos, todas as noites e nas manhãs dos sábados e domingos. Em princípio o Conselho indeferiu o pedido, devendo a proposta ser distribuída aos Conselheiros para que ofereçam sugestões de resposta por meio da Internet.

6.3. A Sra. Síndica comunicou a ocorrência de incêndio na área verde pertencente ao CQA, localizada abaixo no almoxarifado e denominada AV-2, tendo contratado mão-de-obra suplementar para fazer acero ao longo da divisa dessa área comum com as Quintas adjacentes.

6.4. A Sra. Síndica apresentou proposta de seguro das áreas comuns e solicitou a opinião do Conselho sobre sua contratação. O Conselho recomendou a obtenção de mais duas propostas e a contratação da mais conveniente.

6.5. A Sra. Síndica informou que o contrato da AMSHSB com a atual empresa que faz o transporte de passageiros até a QI 27 se encerrará dia 30 de setembro e que a Associação já contratou outra empresa para não haver descontinuidade no serviço de transporte.

### 7. Assuntos Gerais

Não foram tratados.

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

Não foram colocados assuntos novos.

### 9. Data e local da próxima reunião

Ficou definido que a próxima reunião do Conselho será realizada dia 27.09, às 09h00, no Escritório do Condomínio.

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião nº 413, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelos Conselheiros presentes.

José Eugênio Pinto Campos – Presidente

Ben-Hur Alexandre Venturini

Marcos Villaza Freitas – Secretário

Cátia Regina da Costa Machado




Condomínio Quintas da Alvorada

---

Conselho Consultivo-Fiscal

(continuação das assinaturas à ata da reunião nº 413)

Clodoaldo José de Souza

  
Mônica Campos Amorim Coelho

Newton Prata

  
Sebastião Borges Taquary

Mônica Campos ~~X~~ Amorim Coelho

Newton Prata

Vera Fonseca de Paiva

## **CARTA DE INTENÇÃO**

Em, 17 de julho de 2014.

Aos cuidados da Senhora:  
**Dr.<sup>a</sup> Suely Aparecida Guiotti Testa**

Prezada,

Eu Marcelo Eliè Bessa, residente à Av. Rio Tieté casa Nº 11 condomínio Quintas da Alvorada, venho através de este instrumento solicitar o que se segue:

### **Do Pedido:**

Considerando que o do Código Civil de 2002 e suas alterações, garante ao síndico em seu art. 1348, a competência para "*representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, nos atos necessários à defesa dos interesses comuns*", bem como, as normas estabelecidas na convenção e no regimento interno de nosso condomínio.

É que venho por meio desta carta de intenção, solicitar autorização para **o uso e instalação de uma tenda na área comum deste condomínio**, mais especificamente no estacionamento em frente à Administração, onde seria servido aos condôminos mais uma opção de lazer.

### **Especificações:**

Sobre a tenda funcionará com autorização dessa administração, a venda de alimentos culinários tipo: *carne assada e acompanhamentos, bem como refrigerantes e sucos*.

### **Período de Funcionamento:**

#### **Matutino:**

Aos Sábados e Domingo das 09h00min às 14h00min (frango assado, carnes assadas no bafo e acompanhamentos).

**Noturno:**

De segunda a Domingo entre as 18h00min e 22h00min (churrasquinhos e acompanhamentos).

**Justificativa:**

É notória a falta de opção de nossos condomínios em relação à opção de lazer, ficando nossos condomínios refém dos poucos e distantes estabelecimentos comerciais, que, diga-se de passagem, são demasiadamente caros. Tal pedido além de possuir embasamento normativo uma vez que não há em nossa convenção impedimento legal a instalação de pontos comerciais em áreas comuns, bastando apenas à **autorização de uso** por parte da *Administração/Sindico*. Ademais, os próprios marcos históricos de nosso condomínio, como a Instalação do trailer "Leite Gogó" em 1983, na área comum à frente do local onde hoje está a quadra de esportes, a Instalação do mercadinho na esquina da Av. Rio Paraná com Av Rio São Marcos em 1988, e mais recentemente a instalação de uma barraca para venda de alimentos orgânicos, justificam tal pleito.

Deste modo, solicito a apreciação e o deferimento deste.

Respeitosamente,



**Marcelo Eliê Bessa**



(MINUTA SUGERIDA PELO CONSELHO)

Brasília, de setembro de 2014

Ao senhor  
Marcelo Eliè Bessa  
Quinta nº 11

Prezado Condômino,

Reportando-nos à Carta de Intenção datada de 17.07.2014, dirigida por V.Sa. a este Condomínio, informamos que submetemos a matéria à apreciação do Conselho Consultivo-Fiscal em sua reunião nº 413, de 30.08.2014, que emitiu decisão que se segue.

Considerando:

- Que a solicitação é para instalação de uma tenda em área comum, com o objetivo de oferecer “mais uma opção de lazer”;
- Que a opção de lazer obviamente inclui o serviço de atendimento aos clientes no local, onde se acomodarão em cadeiras ao redor de mesas, levando ao estabelecimento de conversas e brincadeiras;
- Que as Quintas deste Condomínio possuem características diferenciadas das moradias convencionais, sendo quase assemelhadas a clubes familiares, onde as pessoas já têm hábitos de relacionamento e lazer específicos;
- Que a instalação do inicialmente trailer Leite Gogó foi a opção de suprimentos encontrada à época, posteriormente deixando de ser trailer e se caracterizando como ponto comercial que demonstrou ter sido uma solução inconveniente ao CQA;
- Que o mercadinho na esquina da Av. Rio Paraná com Av. Rio São Marcos é instalado em propriedade fora dos limites do Condomínio;
- Que a “feira de orgânicos” não se caracteriza como sendo instalada, mas como ocupação temporária periódica, sem consumo de produtos no ambiente, que ao ser desmontada o local é deixado perfeitamente limpo e sem vestígios do evento, que foi autorizada a título de experiência e, face à aprovação dos Condôminos, permanece em atividade;
- Que o preparo habitual de alimentos e seu serviço exigiriam cuidados sanitários não disponíveis, o que poderia vir a responsabilizar civilmente o Condomínio;
- Que a aglomeração na entrada do Condomínio tende a se apresentar como incômodo a Condôminos,

o Conselho Consultivo-Fiscal posiciona-se contrário ao deferimento da proposição.

Esta Administração comunica a V.Sa. que acata e concorda com o posicionamento adotado pelo Conselho, ao tempo que se coloca à disposição para quaisquer informações complementares.

Atenciosamente,

Suely Aparecida Guiotti Testa  
Síndica