



Ata da reunião nº 435

Data e horário: 24.09.2015 às 19h00

Local: Escritório da Administração do Condomínio

Presentes: Conselheiros José Eugênio Pinto Campos – Presidente, Ben-Hur Alexandre Venturini, Luiz Tito Barbosa Bonvini, Mônica Campos Amorim Coelho, Newton Prata, Sebastião Borges Taquary, Silvia de Oliveira Encarnação e Marcos Villaça Freitas
Síndica Suely Aparecida Guiotti Testa e Subsíndica Lélia de Amorim Campos
Condômina Sandra Maria Gomes Santos

1. Justificativas de ausências

Justificaram suas ausências as Conselheiras Nadia Lemos Nogueira e Vera Fonseca de Paiva.

2. Apreciação da ata da reunião nº 434

Aprovada e assinada.

3. Comissões e Grupo de Trabalho – avaliar o andamento dos trabalhos

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

O Sr. Presidente lembrou que no dia 12.09.2015 foi aberta a AGE para aprovação do texto revisado da Convenção tendo, naquela ocasião, o Conselheiro Ben-Hur levantado a questão de ter constatado que no Cartório de Registro de Títulos e Documentos só foi registrada a ata da Assembleia que aprovou a alteração dos números das Quintas, mas não a planta em que se baseou a numeração atual. Por esse motivo, a AGE do dia 12.09 foi suspensa e agendada outra AGE para o dia 17.10, com a mesma finalidade. Verificando a coincidência das agendas de viagens da Sra. Subsíndica e do Presidente do Conselho com a de cirurgia da Sra. Síndica, o Conselho concluiu que a data não era adequada, recomendando a realização da AGE uma semana mais tarde, ou seja, no dia 24.10.

Prosseguindo em sua explanação, o Sr. Presidente informou que posteriormente o fato de não haver registro da planta foi analisado e constatado que o registro em Cartório foi efetuado corretamente, sendo necessário somente o registro da ata, em cujo texto são explicitadas as correspondências entre os números antigos e os novos. O parágrafo 5º da Cláusula Primeira da Convenção simplesmente cita que “a identificação da área pertencente privativamente a cada condômino será feita pela planta aprovada pela Assembleia-Geral de 15.04.1989”.

O Sr. Presidente esclareceu, também, que os percentuais das áreas de uso comum e de uso privativo dos Condôminos citados nos Incisos I e II da Cláusula Primeira da Convenção tinham erro de origem desde a primeira Convenção datada de 1975, repetidos na revisão de 2003. Esclareceu, ainda, que foram definidos os percentuais corretos que deverão constar da Cláusula Primeira. Para tanto, a área total do Condomínio é a definida pelo georreferenciamento e a área de uso privativo é a soma das áreas das Quintas constantes da Cadeia Dominial inserida no processo de regularização. Dessa forma, os percentuais são de 20,9% para área de uso comum e de 79,1% para área de uso privativo dos Condôminos. O Conselheiro Ben-Hur questionou se a inserção destes valores na Convenção não iria interferir no processo de regularização, tendo sido recomendada à Administração uma consulta ao Advogado Dr. Mário Gilberto, neste sentido.

Retomando a palavra, o Sr. Presidente informou que, além dos percentuais acima citados, atendendo proposição feita na AGE pela Condômina Vania Sueli Debrassi Francato será acrescentado um Inciso na Cláusula Vinte e Cinco da Convenção explicitando a



Conselho Consultivo-Fiscal

responsabilidade do Síndico pela conservação e guarda dos bens do Condomínio, objetivando tornar o texto coerente com o Parágrafo Único da Cláusula Nona.

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

O Sr. Presidente informou que está promovendo articulação com o Presidente da AMSB – Associação dos Moradores do Setor Habitacional São Bartolomeu no sentido de compatibilizar agenda de treinamento a ser ministrado pelo Cel. Serra aos porteiros (da Associação) e aos empregados do CQA.

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

- 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 processo encontra-se na Corregedoria do Tribunal e nesta fase não são publicadas as movimentações nele ocorridas.

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

Foi proposta a inclusão do Condômino Engenheiro Fernando Monteiro de Figueiredo – Quinta 128 na Comissão, sendo aprovada por unanimidade.

O coordenador solicitou aos Conselheiros e à Administração sugestões de itens a serem estudados pela Comissão para inclusão no programa de obras de 2015 e anos seguintes, que deverão ser encaminhadas por e-mail até o dia 03.10.

A Conselheira Silvia registrou sua preocupação com relação aos cuidados dispensados às calçadas, sendo comentada a necessidade de regulamentação pois, mesmo localizadas em área comum, merecem uma atenção do morador da Quinta.

4. Distribuição e análise de prestações de contas:

Janeiro/2015: Marcos – Designado relator na reunião nº 423 e entregue no dia 14.03.2015. A Administração solicitou a devolução, a pedido da Parâmetro. Entregue novamente ao relator, na reunião nº 428 foi apresentado o parecer no sentido de que a prestação de contas seja reformulada, não sendo recomendada sua aprovação na atual forma. Na reunião nº 429 os cadernos foram novamente entregues ao Conselheiro relator. Após reexame, o conjunto foi novamente retornado à Administração para ajustes pela Contabilidade. Novamente analisados, o relator emitiu parecer propondo sua aprovação. O Conselho aprovou por unanimidade.

Fevereiro/2015: Mônica – Designada relatora na reunião nº 428. Entretanto os cadernos não foram entregues considerando que pode ser necessária sua reformulação em virtude do parecer sobre janeiro/2015. Na reunião nº 429 os cadernos foram disponibilizados, mas a Conselheira relatora não se fez presente. A Administração fez a entrega sob protocolo. Nesta reunião a Conselheira Mônica relatou a necessidade de ajustes na numeração das páginas. Observou que no dia 10 foi feito depósito em dinheiro no caixa eletrônico, referente à taxa ordinária, somente creditado em conta no dia seguinte. A Conselheira levantou ainda, outras correções a serem feitas, ficando a aprovação para uma nova análise, após as alterações necessárias. Nesta reunião a Conselheira apresentou seu parecer propondo a aprovação. O Conselho aprovou as contas por unanimidade.

Março/2015: Clodoaldo – Designado na reunião nº 428. Na reunião nº 429 os cadernos foram



Conselho Consultivo-Fiscal

disponibilizados, mas o Conselheiro relator não se fez presente. A Administração fez a entrega sob protocolo. O Conselheiro analisou e solicitou à Administração alguns ajustes. Os cadernos retornaram da Contabilidade. Devolvidos os cadernos ao Conselheiro, foram novamente analisados e o relator emitiu parecer propondo sua aprovação. O Conselho aprovou por unanimidade.

Abril/2015: Tito – Cadernos entregues na reunião nº 429. A prestação permanece em análise.

Mai/2015: Mônica – Designada na reunião nº 432. A Administração fez a entrega sob protocolo e permanece em análise. Nesta reunião a Conselheira apresentou observações e questionamentos, entregues à Administração. Foi questionada a conveniência da apresentação de planilha que explicita a destinação dos combustíveis adquiridos (diesel e gasolina), tendo sido recomendada sua inclusão nas prestações de contas. Foi destacada a responsabilidade pelo pagamento de multa pela não apresentação da DIRF e comentado o valor do rateio das despesas com a portaria, aparentemente muito elevado.

Junho/2015: Prata – Designado na reunião nº 432. A Administração fez a entrega sob protocolo. Permanece em análise, tendo o Conselheiro relator comentado a realização de pagamento da taxa ordinária com desconto, após o dia 10. Nesta reunião, o Conselheiro relator entregou à Administração seu parecer com observações.

Julho/2015: Taquary – entregue na reunião nº 434. Permanece em análise.

Agosto/2015: Mônica – designada nesta reunião, os cadernos serão entregues posteriormente.

5. Demandas judiciais e amigáveis

5.1. O Conselheiro Taquary informou que retirou, no dia de hoje, os processos correspondentes às ações de execução fiscal, que serão estudados. Informou, também, que providenciará, junto ao SERASA, a baixa da inscrição do CQA e a consequente suspensão do bloqueio à emissão de cheques e ao cadastro em fornecedores.

5.2. O Conselheiro Taquary lembrou que, face à greve dos servidores do judiciário, a tramitação dos processos está fortemente comprometida.

5.3. O Conselheiro Taquary comentou a ausência de relatórios de inadimplência que eram sistematicamente emitidos pelo CQA e que deixaram de ser fornecidos.

A Sra. Síndica informou que, atualmente, apenas cinco Quintas são responsáveis por três quartos do valor de toda a inadimplência, sendo um quarto desse valor distribuído por diversas Quintas. Duas das três citadas inicialmente já estão com ações de cobrança ajuizadas. Por esse motivo a Administração vem se empenhando na tentativa de negociação com os condôminos pequenos devedores, somente encaminhando ao Advogado os débitos de maior vulto.

Foi lembrado o risco que o acúmulo de débitos representa para o orçamento familiar, que pode se tornar uma dívida elevado valor, tendo havido casos aqui no CQA de Quintas serem levadas a leilão judicial para pagamento dos débitos.

5.4. Foi comentada a falta de movimentação do processo nº 2002.01.1.069350-4, referente à AÇÃO CIVIL PÚBLICA PARA INTERDIÇÃO DA VIA HI-104 SUL, QUE LIGA A QI 27 DO LAGO SUL À ESTRADA PARQUE CONTORNO (DF-001), movida pelo MPDFT contra o Distrito Federal. O processo foi remetido do Tribunal de Justiça à vara de origem (2ª Vara da Fazenda Pública) em 12.08.2015, sem qualquer outra movimentação.

Ficou decidido que o Presidente do Conselho encaminhará correspondência à Administração solicitando informações e providências urgentes para que seja cancelada a interdição da via o mais breve possível.



Conselho Consultivo-Fiscal

6. Notícias da Administração

- 6.1. Foi registrada a conclusão da obra do recuo e do abrigo no ponto de ônibus da Av. Rio São Bartolomeu, elogiada por todos. A Sra. Síndica informou que o custo total autorizado pelo Conselho foi de R\$17.000,00, com possibilidade de acréscimo de 10%. O valor real da obra foi de R\$16.405,77 com impostos, ficando R\$594,23 abaixo do limite autorizado.
- 6.2. A Sra. Subsíndica comunicou que nesta obra houve sobra de tijolos maciços e que, por meio de boleto bancário, ela adquiriu essa sobra pelo mesmo preço unitário pago pelo Condomínio.
- 6.3. O Sr. Presidente lembrou que, conforme o item 8.3 da ata nº 434, o Conselho havia recomendado à administração a recuperação imediata das calçadas adjacentes ao ponto de ônibus, de forma a termos um ambiente aprazível. O Conselho autorizou a execução da obra orçada em R\$5.000,00, até o limite de R\$6.000,00.
- 6.4. A Sra. Síndica noticiou que o projeto do Parque Ecológico do São Bartolomeu, que abrange as nascentes do córrego Taboquinha, foi apresentado pela AMSB ao IBRAM e à SEMARH no dia 09.09, obtendo bom nível de aceitação. Serão produzidas fichas para divulgação do empreendimento.
- 6.5. A Administração informou que estão sendo digitalizados todos os mapas e plantas existentes no Condomínio, de forma a ser assegurada sua preservação e facilitada sua reprodução.
- 6.6. Foi levantada a necessidade e a conveniência de ser efetuada manutenção dos aparelhos do parque infantil e da estação de exercícios. A Administração providenciará orçamento da recuperação de todos os aparelhos.

7. Assuntos Gerais – Não foram tratados.


8. Assuntos para a pauta da próxima reunião

- 8.1. Foi lembrada a conveniência de todos estudarem a correspondência do Condomínio ao proprietário da Quinta nº 125, sua resposta, bem como a réplica do Condomínio, que serão apreciadas na reunião específica com o Condômino, agendada para as 19h30 do próximo dia 28 – segunda-feira.
- 8.2. Interdição da Via HI-104 e intervenções da AMSB e/ou AJAB.

9. Data, hora e local das próximas reuniões

- 9.1. A próxima reunião do Conselho será realizada dia 28.09.2015 – segunda-feira, às 19h30, no Escritório da Administração, destinada a tratar do problema da cerca-viva plantada na calçada da Quinta 125.
- 9.2. A próxima reunião ordinária do Conselho será realizada dia 29.10.2015 – quinta-feira, às 19h00, no Escritório da Administração.

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião nº 435, 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

Mônica Campos Amorim Coelho


Marcos Villaza Freitas – Secretário


Luiz Fito Barbosa Bonvini


Newton Prata



Condomínio Quintas da Alvorada

Conselho Consultivo-Fiscal

(continuação das assinaturas da ata nº 435)


Sebastião Borges Taquary


Silvia de Oliveira Encarnação