



Ata da reunião nº 451

Data e horário: 12.10.2016 às 09h00

Local: Escritório da Administração do Condomínio

Presentes: Conselheiros José Eugênio Pinto Campos – Presidente, Claudia Lyra Nascimento, Ernesto Serêjo Costa, Luís Carlos da Silveira Bé, Luiz Tito Barbosa Bonvini, Nadia Lemos Nogueira, Newton Prata, Sebastião Borges Taquary, Silvia de Oliveira Encarnação e Marcos Villaça Freitas
Síndica Suely Aparecida Guiotti Testa e subsíndica Lélia de Amorim Campos

1. Justificativa de ausência

Conselheiro Ronaldo da Costa.

2. Desenvolvimento dos trabalhos

- 2.1. O Sr. Presidente abriu a reunião informando que sua convocação foi feita em função do ato do Sr. Ernesto Serêjo Costa danificando a caixa de manobra próxima ao poço 126 no dia 09.10.2016, abordados nas **mensagens anexas**. Em seguida passou a palavra à Sra. Síndica.
- 2.2. A Sra. Síndica agradeceu a presença dos Conselheiros em dia feriado, atendendo à convocação do Presidente e ressaltou que de tudo o que se tem visto em relação ao suprimento de água no DF, esse bem precioso está acabando mas graças a Deus ainda temos água no nosso Condomínio. Ninguém aqui está com falta de água, embora isso implique num enorme trabalho para muitas pessoas.
- 2.3. O Sr. Presidente passou a palavra ao Conselheiro Ernesto, para que discorresse sobre os acontecimentos.

O Conselheiro Ernesto iniciou dizendo que já explanou o fato no e-mail, o que vai agora repetir. Afirmou que já chegou a ter que comprar água e no dia 09.10.2016 a entrada de água no reservatório de sua Quinta estava apenas pingando e era necessário que entrasse água, que é um gênero básico de necessidade das pessoas. Já havia acontecido outras vezes de o manobreiro indiscriminadamente deixar o registro que atende a parte inicial da Av. Rio Amazonas praticamente fechado, o que teve que constatar. Considera que o acesso à caixa de manobra é direito de qualquer Condômino, para saber a posição em que se encontra o registro. Pediu ao empregado do Condomínio para ver a caixa e ele condicionou a abertura da caixa à autorização da Síndica. O Sr. Ernesto, então, telefonou à Sra. Síndica às 12h57, mas a ligação não foi atendida.

O Conselheiro Ernesto avisou ao manobreiro que a Síndica não atendeu a chamada e que ele iria abrir a caixa. A essa altura, o Sr. Ernesto perdeu a paciência e ordenou que o manobreiro abrisse porque, como Condômino, ele tem direito a essa informação e avisou que se o manobreiro não abrisse ele próprio iria abrir. Não sendo atendido, foi até sua residência, pegou uma marreta e quebrou o fecho da tampa para abrir. Aberta a tampa, constatou que o registro estava praticamente fechado, o que impedia a entrada de água em sua casa. Entrou na caixa e virou o registro para que naquele dia a água entrasse em sua casa.

O Conselheiro Ernesto declarou que não era sua intenção danificar bens do Condomínio e se dispõe a ressarcir os prejuízos.

Entretanto, conforme escreveu na Notificação Extrajudicial datada de 11.10.2016 – **anexa** exige que a Administração lhe dê acesso irrestrito à caixa, para saber em que condições o serviço está sendo prestado, porque entende ter esse direito. Entende, também, que o manobreiro age incorretamente fechando o registro de forma aleatória, pois não tem uma referência do ângulo em que a manopla do registro deva ser posicionada. Declarou que convive com essa situação há muito tempo e que faz muita diferença se o registro é aberto um pouco mais ou um pouco menos. Simplesmente o manobreiro entende que para a parte mais alta da rua receber água, o registro deve ficar mais fechado. No caso específico do trecho inicial da Av. Rio Amazonas, sua casa está em

1/6



Conselho Consultivo-Fiscal

condição de desvantagem por ser a mais alta desse trecho.

Admite que não agiu da melhor forma e se excedeu mas, no seu ponto de vista é incorreta a orientação do empregado que disse: “se eu abrir totalmente para a parte baixa da rua a tubulação vai estourar”, o que não é verdade. Acrescentou que mesmo abrindo totalmente o registro para o início da Av. Rio Amazonas entrava pouquíssima água em sua casa.

O Conselheiro Ernesto declarou que há algum tempo está sem água suficiente para que tenha um bem-estar razoável, sua piscina está sem ser limpa porque não alcança o nível e as plantas secando. Deseja ter um nível de suprimento condizente com suas necessidades, por mais supérfluas que sejam. Afirmou que o Condomínio não tem o direito, como disse “naquela reunião” que as pessoas se arvoram a ser chefes de estado aqui dentro do Condomínio, achando que podem determinar o que é o bom para uma pessoa ou o que não é o bom. Cada um consoma o que tiver que consumir e pague por aquilo sem, é claro, atrapalhar os outros. Se for necessário, para que ele tenha uma quantidade razoável de água, que se abra o registro completamente ou que se bombeiem duas horas abrindo completamente. Não importa a forma de se fazer o suprimento. Discorda da falta de referência para determinar a posição em que deve ficar o registro, sem um estudo que demonstre ser suficiente ou não sua abertura. Não existe uma marca definindo a posição do registro. Considera não ser direito do Condomínio executar essa ação de forma totalmente infundada.

Se compromete a restituir ao Condomínio o valor do cadeado que foi quebrado e do serviço de serralheiro para recuperar a tampa, desde que ele contrate o serviço, pois tem outras coisas a serem feitas em sua casa.

Caso seja decidido “expulsá-lo do Conselho” recorrerá em Assembléia.

- 2.4. O Sr. Presidente perguntou, então, ao Sr. Ernesto, qual seria a quantidade de água razoável que ele entende ser de obrigação do Condomínio entregar, mas não houve resposta. O Sr. Presidente convidou o Sr. Ernesto para ver no televisor suas médias de suprimento, mas ele se recusou a olhar. Informou que do dia 10.10 para o dia 11.10 – de segunda para terça-feira a medição da Quinta 125 confirma que foram entregues 2,1 m³ de água, sendo sua média diária de utilização igual a 1,56 m³, este mês. Afirmou que o registro está naquela posição há cerca de dez anos, do que discordou o Sr. Ernesto, afirmando que cada dia o registro está numa posição.

Apresentou, com base na planilha de medições mostrada no televisor, a situação do suprimento a diversas Quintas em ruas diferentes.

Informou que a Administração está trabalhando no sentido de otimizar o suprimento às 183 Quintas e melhorando o desempenho de poços. Comentou que o poço vizinho à caixa em questão está desligado há cerca de dez dias por ter excedido o volume mensal outorgado pela ADASA e o Condomínio não pode arriscar a ter poços lacrados por aquela agência, porque seria caracterizada uma irresponsabilidade da Síndica. Receber pouca água é preferível do deixar de receber. Sua Quinta recebe assim há dez anos. Estamos com restrição de água, você sabe disso e não pode dizer que não sabia dessa situação. Citou como exemplo também a parte alta da Av. Rio Amazonas, onde citou a Quinta de Dr. Taquary e mais três vizinhos seus, que no dia de ontem foi constatado estarem recebendo zero água.

Exemplificou com sua própria Quinta, cujo reservatório é de 24.000 litros e está com o nível lá no fundo, não chegando a receber 900 litros por dia. Então, não é privilégio seu receber menos. O Condomínio está num esforço imensurável para disponibilizar água para os Condôminos. O desempenho dos poços foi otimizado, elevando substancialmente a vazão captada em poços que estavam com baixa produção. A Administração não está brincando de distribuir água, como nunca brincou. Você está recebendo água dentro da média e se achou no direito de pular dentro da caixa e dizer aqui ninguém entra. Só saio daqui às duas horas. Os horários de suprimento são

50

2/6



Conselho Consultivo-Fiscal

variáveis para não privilegiar as ruas, pois a vazão dos poços é variável ao longo do período de bombeamento, sendo maior no início e decaindo ao longo do período. Por esse motivo, um dia tal rua é a primeira a receber água, outra é a segunda, e assim por diante. Noutro dia, a ordem se altera de acordo com a conveniência. Desta forma, os períodos de fornecimento são móveis conforme uma determinada lógica.

- 2.5. O Conselheiro Luís Carlos lembrou que nesta época do ano precisamos reduzir o uso da água. Molhar plantas, só com água de chuva. Em sua Quinta, além do consumo humano somente é usada água para os cachorros. Mais nada, nem lavar carro. Não se pode pensar na possibilidade de pagar pela água, pois esta não está disponível para todos agirem dessa maneira.
- 2.6. Retomando a palavra, o Conselheiro Ernesto afirmou que reconhece ser um trabalho super complicado, esse de estabelecer o sistema de funcionamento das bombas e admira que funcione razoavelmente, mas não pode dizer que funcione perfeitamente, porque se funcionasse perfeitamente não deveria permitir que algumas pessoas ficassem sem água em alguns momentos, até porque cada um tem o reservatório em um nível. Quem tem reservatório de 24.000 m³ pode se dar ao luxo de ficar algumas semanas sem receber água, mas nem todos estão na mesma condição. Quem tem reservatório menor, um dia sem água pode ser muito complicado.

O que quer colocar é que no dia 09.10 o registro para o início da Av. Rio Amazonas não estava fechado pela metade e isso havia ocorrido no passado, quando certamente o Síndico era outro. Reclamou e o registro passou a ficar aberto e teve um volume muito bom. O que quer ressaltar é que não existe na caixa uma marca para definir a abertura do registro e no dia 9 o registro estava praticamente fechado e não estava entrando água na Quinta. Tendo ficado aberto depois de sua interferência, o abastecimento foi adequado.

- 2.7. Dirigindo-se ao Conselheiro Ernesto, a Sra. Subsíndica disse que ele sabe onde é sua residência e que é perto do local do incidente. Nem saiu de casa naquele dia. Por que não a procurou, quando ela teria explicado a situação? Logo após o ocorrido, o empregado do Condomínio dirigiu-se à casa dela, onde chegou totalmente transtornado, sem cor e tremendo muito, sem condição de explicar o que havia ocorrido. A Sra. Lélia teve que pegar o telefone da mão do manobreiro para conseguir assistir a gravação do incidente feita pelo empregado. Não se lembra de nos três anos em que administra o Condomínio em conjunto com a Sra. Suely, o Sr. Ernesto ter feito reclamação de falta d'água, porque para todos os condôminos que apresentam esse problema, na mesma hora é enviado ao local um preposto do Condomínio para examinar a situação e identificar sua causa acrescentando que, caso o reservatório esteja baixo, a ordem é: depois que fechar a água de todos, complete o reservatório desse condômino. A Administração não deixa ninguém sem água, desde que saiba o que está acontecendo. Naquele dia, depois que foram fornecidas duas horas para a parte inicial da Av. Rio Amazonas, por causa da abertura total do registro, foi necessário fechar totalmente o registro e bombear mais meia hora para que os outros Condôminos recebessem água. A parte inicial da Av. Rio Amazonas, além de ser favorecida pela gravidade durante o bombeamento, tem outra vantagem: depois que as bombas são desligadas, a água contida na rede flui naturalmente para as Quintas ali situadas.

Caso haja qualquer problema no abastecimento, venha à Administração, porque a ordem dada aos manobreiros é que “ninguém mexe nas manobras da água” e se os empregados não a cumprirem, são demitidos, e eles sabem disso. Essa ordem não foi instituída pela atual Administração, mas vem de várias administrações. Declarou, ainda, que não está preocupada com os danos materiais, mas com o estado psicológico em que ficou empregado.

- 2.8. Usando a palavra, o Conselheiro Taquary manifestou-se dizendo que gostaria de saber o que decidir nesta reunião, pois já estamos há quarenta minutos e não foi definido o que fazer. O Condômino está presente, já expôs, o Presidente já expôs e esses debates deveriam acontecer sobre matéria a constar de ata. O que vamos decidir? Afirmou que está muito aniquilado com bravuras,

do

3/6



Conselho Consultivo-Fiscal

bravatas, o que muito o preocupa. Propôs que o Conselho vote a exclusão ou não do Conselho, do Sr. Ernesto, em função de que numa primeira oportunidade ele nos constrangeu a todos nos desafiando, até acenando com a possibilidade de trazer uma segurança armada, isto por conta de uma cerca-viva que está instalada em área do Condomínio – foi pessoalmente e viu que os caules estão fora da cerca de arame. Isto não deixou de ser um constrangimento. A Síndica não acolheu sua sugestão de advogado no sentido de enfrentar. É um confronto, mas a vida, a humanidade está cheia de confrontos. Desde que a humanidade existe ela vive em confronto. E agora examinando a última notificação extrajudicial, verifica que ao Sr. Ernesto não assiste a mínima razão nisto aí. Foi uma afronta a um empregado humilde e é uma afronta a todos, quando ele pretende prevalecer sobre nós a sua vontade, a sua arrogância e os direitos que ele imagina ter. Esta é a sugestão que fez para a pauta.

- 2.9. O Sr. Ernesto manifestou-se dizendo que levantando fatos anteriores, vai ter que se defender. A cerca-viva foi plantada quando veio morar no Condomínio, sem interesse de invadir área de ninguém. Viu o muro de uma Condômina ao lado, passou uma fita e plantou a cerca ali. A cerca cresceu e foi colocada placa de sinalização, ao contrário do que foi deliberado em Assembléia, que era pela desobstrução das calçadas, foram colocadas placas em cima das calçadas. E essa placa, junto com a cerca, que realmente tinha crescido muito e depois agora mandou podar como forma de demonstrar boa vontade, e aí ela tampava a visão e atrapalhava a passagem. Relatou que como várias outras cercas deste Condomínio, a sua não é a única, tendo fotografado mais de uma centena de Quintas nas mesmas condições. A planta às vezes cresce e invade, com seus galhos, a área que seria de uso comum. Já na época do Síndico anterior se preocupou com essa situação e falou com o Sr. Célio sobre a cerca, inclusive na hora em que foi feita a medição para a cobrança do IPTU, o terreno ficou com uma área de dois mil quinhentos e poucos metros quadrados. Disse ao Síndico que achava que tal diferença poderia ter sido por conta da cerca, porque ela cresceu demais e perguntou o que fazer. Obteve a resposta que não se preocupasse porque tem dezenas de lotes com áreas um pouquinho mais ou um pouquinho menos do que 2.500 m², alguns até bem mais do que o seu.

Relatou que o que ocorreu foi o seguinte: estava saindo de casa e de repente tinha uma pessoa lá cortando a cerca-viva. Podemos até discutir se a cerca está plantada numa área privativa ou de uso comum. Mas daí a pessoa simplesmente chegar lá e mandar cortar são outros quinhentos. Isso não pode. Ao contrário do que a própria convenção define, o Condomínio não pode, por um ato administrativo, tomar a propriedade alheia ou interferir na propriedade alheia. Se for comprovado que realmente que a cerca foi plantada num local em que está invadindo a área comum, seja mostrado a ele e ele retira a cerca... Mas que seja mostrado a ele que indubitavelmente trata-se de área comum. Simplesmente ir lá e retirar, não pode.

Depois até cortou bastante da cerca para permitir a visualização, no entanto, a placa ficou lá. E a placa é que foi o grande problema. Entende que a placa foi colocada de maneira errada e, para esconder o erro, se colocou a culpa na cerca. E complementou: quer tratamento igualitário: todos que estiverem com árvore crescendo.

Em relação à água, não foi atitude arrogante contra os Conselheiros. A verdade é que ficou nervoso sim, não tinha pleno conhecimento de todos os fatos que foram narrados nesta reunião.

- 2.10. Sendo questionado pela Sra. Subsíndica se algum dia ocorreu de faltar água em alguma torneira de sua residência, o Condômino Ernesto disse que esta pergunta não cabe aqui, tendo se recusado a respondê-la, afirmando que está em discussão o ocorrido no dia 09.10.
- 2.11. O Sr. Presidente colocou que está sendo enfocado o suprimento de água ao longo do ano e o Condômino contestou que se o Presidente enfoca o ano, ele enfoca o dia, pois naquele dia não estava entrando água.
- 2.12. A Sra. Síndica informou que os dois empregados incumbidos da manobra da água, por segurança,

4/6



Conselho Consultivo-Fiscal

permanecerão orientados a não dar acesso de Condôminos às caixas.

2.13. Prosseguindo, a Sra. Síndica, considerando os fatos ocorridos e que o Condomínio recebeu do Condômino Ernesto uma Notificação Extrajudicial, propôs ao Conselho que autorize, caso venha a ser necessário, o CQA a propor ação judicial como Autor ou se defender na hipótese de ser interpelado judicialmente, inclusive pelo fato de terem sido utilizados termos indecorosos contra a Síndica e a Subsíndica, com as despesas a cargo do Condomínio, o que foi aprovado sem voto contrário, com abstenção do Conselheiro Ernesto.

2.14. O Conselheiro Taquary reiterou sua proposta registrada no item 2.8 desta ata, de exclusão do Condômino Ernesto do Conselho.

2.15. O Conselheiro Ernesto declarou que não ofendeu qualquer pessoa e solicitou sua exoneração do cargo de Conselheiro.

Em relação à prestação de contas do mês de agosto/2016, da qual foi designado relator, está fazendo sua devolução já analisada pela metade, com algumas anotações.

2.16. O Conselheiro Tito manifestou-se dizendo que prefere ter o Sr. Ernesto participando do Conselho, para assim conhecer melhor e acompanhar os trabalhos e se envolver com eles.

2.17. A Sra. Subsíndica declarou que a Administração sempre procura resolver os problemas com o abastecimento a todos os Condôminos. Mas é imprescindível que os casos cheguem ao conhecimento da Administração. Caso haja dúvida quanto à execução de manobras, qualquer uma será esclarecida diretamente ao Condômino pela Administração, mas nunca por intermédio dos empregados.

2.18. A título de ilustração a Conselheira Nadia relatou a solução, em conjunto com a Administração, de problema de suprimento de água a sua Quinta e destacou que em gestão de pessoas não é possível delegar a todos a responsabilidade.

2.19. A Conselheira Claudia complementou a manifestação da Conselheira Nadia e afirmou que “eu não tenho o direito de dar ordens a um empregado do Condomínio”. Nós elegemos Síndica e Subsíndica para fazerem isto por nós.

Relatou um fato ocorrido em sua Quinta: um domingo iria ter muitos visitantes. Foi ao reservatório e constatou que o nível da água estava pela metade. Preocupada com a possibilidade de vir a faltar água, solicitou uma complementação no suprimento e foi atendida

2.20. A Conselheira Nadia propôs a divulgação da sequência dos contatos em ordem de prioridade a ser adotada, dentro do Condomínio, para a solução de problemas emergenciais.

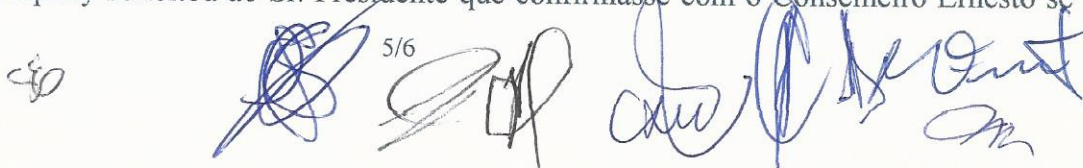
2.21. Referindo-se à Notificação Extrajudicial, o Sr. Presidente comentou-a item a item:

- Item 1: negado o acesso irrestrito de Condôminos às caixas de manobra por inconveniência administrativa. Para tal, o Condômino deve solicitar à Administração;
- Item 2: sem condição de atendimento por indisponibilidade de água;
- Item 3: negado o deslocamento das placas de sinalização.

2.22. O Conselheiro Ernesto decidiu reformar os termos da Notificação Extrajudicial, passando a:

- Item 1: não entende o impedimento ao empregado de permitir o acesso dos Condôminos às caixas de manobra e mantém sua posição;
- Item 2: concorda em rever sua posição e receber água na média do volume entregue aos Condôminos;
- Item 3: a Assembleia decidiu pela desobstrução das calçadas e posteriormente foram colocadas as placas. Solicita que, pelo menos na Av. Rio São Bartolomeu, as placas sejam colocadas somente na margem Sul, fora da área da calçada.

2.23. O Conselheiro Taquary solicitou ao Sr. Presidente que confirmasse com o Conselheiro Ernesto se

 5/6



Conselho Consultivo-Fiscal

ele mantém ou não sua solicitação de exoneração do cargo de Conselheiro, tendo a resposta de que como não estava em pauta não mantém.

3. Assunto para a pauta da próxima reunião


Decisão sobre a exclusão ou não do Conselheiro Ernesto, do Conselho.

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião nº 451, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelos Conselheiros presentes.


José Eugênio Pinto Campos – Presidente


Claudia Lyra Nascimento


Luís Carlos da Silveira Bé


Nadia Lemos Nogueira

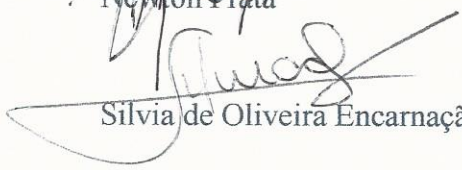

Sebastião Borges Faquary


Marcos Villaza Freitas – Secretário

Ernesto Serêjo Costa


Luiz Tito Barbosa Bonvini


Newton Prata


Sílvia de Oliveira Encarnação