



**Ata da reunião nº 452**

**Data e horário:** 27.10.2016 às 19h30

**Local:** Escritório da Administração do Condomínio

**Presentes:** Conselheiros José Eugênio Pinto Campos – Presidente, Claudia Lyra Nascimento, Luiz Tito Barbosa Bonvini, Newton Prata, Sebastião Borges Taquary, Silvia de Oliveira Encarnação e Marcos Villaça Freitas

Subsídica Lélia de Amorim Campos

Condômino: Ernesto Serêjo Costa

**1. Justificativas de ausências**

1.1. Justificaram sua ausência o Conselheiro Ronaldo da Costa e a Síndica Suely Aparecida Guiotti Testa.

1.2. O Sr. Presidente leu Comunicado de Renúncia de forma irrevogável e irretroatável para este mandato, assinado sem data pelo Condômino Ernesto Serêjo Costa – **anexo**.

**2. Apreciação das atas das reuniões nºs 450 e 451**

2.1. Ata da reunião nº 450 – aprovada por unanimidade.

2.2. Ata da reunião nº 451 – O Sr. Secretário leu mensagens eletrônicas trocadas com o Condômino Ernesto Serêjo Costa – **anexas**, que se recusou a assinar a ata caso não fossem acrescentados os itens por ele solicitados. A ata foi aprovada por unanimidade.

**3. Permanência no Conselho do Sr. Ernesto Serêjo Costa**

Este item, embora constasse da pauta, deixou de ser necessário em função da renúncia relatada no item 1.2 desta ata.

**4. Comissões e Grupo de Trabalho – acompanhar o andamento dos trabalhos**

4.1. Comissão de Revisão da Convenção do Condomínio – Sebastião Borges Taquary (coord.), Claudia Lyra Nascimento, José Eugênio Pinto Campos, Luís Carlos da Silveira Bé, Luiz Tito Barbosa Bonvini, Marcos Villaça Freitas, Nadia Lemos Nogueira, Newton Prata, Ronaldo da Costa, Silvia de Oliveira Encarnação, Suely Aparecida Guiotti Testa e Lélia de Amorim Campos

Durante a última reunião da Comissão, realizada dia 25.10, foi acatada sugestão da Sra. Subsídica no sentido de ser contratada a consultoria de um revisor com experiência em Condomínios, para ajustar a redação e modernizar os procedimentos adotados no CQA, sendo citado como exemplo a realização de Assembleia e eleição pela Internet.

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

Sem novidade.

4.3. Comissão do Site – José Eugênio Pinto Campos

Sem novidade.

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

Sem novidade.

4.5. Comissão de Obras – Marcos Villaça Freitas (coord.), José Eugênio Pinto Campos, Rosemberg de Araújo Gouveia Júnior e Silvia de Oliveira Encarnação

4.5.1. O Coordenador da Comissão relatou que foi tentado o agendamento do estudo da distribuição de água pelo Condomínio, mas não foi possível compatibilizar as agendas dos componentes da Comissão. O Engenheiro José Eugênio assumiu sozinho o encargo e elaborou um



## Conselho Consultivo-Fiscal

esquema emergencial de manobras e otimização de uso dos poços, buscando adequar as retiradas de cada um às vazões outorgadas pela ADASA.

- 4.5.2. Comunicou, também, que os poços estão com vazão reduzida em função da seca, o que talvez imponha a necessidade de algum ajuste no tempo de bombeamento.
- 4.5.3. A Sra. Subsíndica informou que não há qualquer registro de reclamação de condômino quanto à deficiência no abastecimento de água.
- 4.5.4. O Conselheiro Tito destacou que o próprio GDF sinaliza com a possibilidade de implantar racionamento de água em consequência da seca.
- 4.5.5. A Sra. Subsíndica informou que em quatro Quintas ainda não foi instalado o padrão de medição de água em muro ou mureta, permanecendo o hidrômetro em caixa subterrânea. O Conselho recomendou à Administração que seja concluída a padronização das medições.
- 4.5.6. O Sr. Presidente informou que foi entregue, em sua forma definitiva, o projeto de instalação de cabos de fibra ótica nas vias do Condomínio, abrangendo 78 câmeras e equipamentos de VOIP – Voz por Protocolo de Internet em todas as Quintas. O Projetista justificou que não há necessidade da redundância de trajetos face à existência de fibras disponíveis nos cabos, que poderão ser utilizadas nos casos de eventuais danificações. O sistema com redundância iria onerar demasiadamente a instalação, sem ganho na prestação do serviço. A única vantagem seria a continuidade do serviço no caso do eventual rompimento total de um cabo devido a abalroamento de poste ou queda de árvore.

Para a execução da obra, a DIPREL apresentou dois orçamentos:

- Um com a monitoração simplificada, no valor de R\$ 742.913,00
- Outro com monitoração completa, no valor de R\$ 973.000,00

Caso a obra seja contratada com a DIPREL, é oferecido um desconto correspondente ao custo do projeto, no valor de R\$ 9.000,00.

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

Fevereiro/2016: Tito – designado e entregue na reunião nº 442. Aprovada na reunião nº 447.

Março/2016: Luís Carlos – designado e entregue na reunião nº 445. Permanece em análise.

Abril/2016: Claudia Lyra – designada e entregue na reunião nº 445. A análise está em fase final, já identificados os problemas e faltando apenas a elaboração do parecer.

Mai/2016: Taquary – designado na reunião nº 448. Aprovada por unanimidade nesta reunião.

Junho/2016: Tito – designado na reunião nº 448. Permanece em análise.

Julho/2016: Prata – designado na reunião nº 449. O Conselheiro relator informou ter concluído a análise e que a prestação de contas está em condições de ser aprovada. O parecer será elaborado para a próxima reunião, quando será submetido à apreciação do Conselho.

Agosto/2016: em virtude da renúncia do Conselheiro Ernesto, foi designado o Conselheiro Marcos e entregues os cadernos nesta reunião.

A Sra. Subsíndica levantou questão referente a documento implantado pela atual Administração, o Protocolo de Entrega de Documentos à Contabilidade, que está sendo sistematicamente anexado à Prestação de Contas, com possibilidade de confundir o relator, pois nem sempre a ordem dos documentos ali relacionados é a contabilizada. Consultado o Conselho quanto à conveniência do procedimento, ficou definido que o Protocolo poderá ser anexado no final do caderno de despesas, a título de informação.

### 6. Demandas judiciais e amigáveis

6.1. Ajuizadas as ações de cobrança contra as Quintas 103 e 159.

2/4



Conselho Consultivo-Fiscal

- 6.2. A Quinta 126, do Condômino Xerxes, permanece com duas anotações do CQA referentes a IPTU/TLP inscritas na Dívida Ativa e tem outras duas que poderão também ser inscritas.
- 6.3. Quinta 150, do Condômino Péricles: a Sra. Subsídica informou ter conversado com o Condômino Péricles e com seu filho, que assumiu verbalmente a responsabilidade pelo pagamento. O débito do IPTU/TLP é referente a 2016 e, portanto, ainda não está inscrito na Dívida Ativa.
- 6.4. A quitação do débito do espólio de João Carlos Petribu de Carli está dependendo da Advogada do espólio vir ao CQA efetuar o pagamento.
- 6.5. O débito do espólio de Laerte Gusmão, limitado à Quinta 12, está aguardando sentença.
- 6.6. Na Ação de Anulação da Certificação do Arboreto no INCRA, impetrada contra Cesar Acatauassu Alves Corrêa, que tem a oposição de João José Miguel e Luciana Rodrigues Pereira, o laudo do Perito e o parecer do nosso Assistente Técnico são convergentes. Entretanto, o Parecer do Assistente Técnico dos opositores contestou o laudo. O Juiz abriu para as partes se manifestarem.
- 6.7. A Ação de Anulação da Certificação da Grota Oeste impetrada contra os herdeiros de Crisóstomo Guanaes Dourado necessita manifestação do nosso Assistente Técnico. Dr. Taquary gostaria de ouvir, também, a opinião dos engenheiros do CQA. O processo foi entregue à Sra. Subsídica para efetuar cópias.
- 6.8. Informou, também, que no processo da ação para Abstenção de Uso de Marca contra o Condomínio Estância Quintas da Alvorada, a Advogada do Réu entra com petições fora de ordem. O processo está com um Ministro do STJ.

**7. Notícias da Administração**

- 7.1. Quanto à via HI-104 Sul, a Sra. Subsídica informou que os representantes da Associação de Amigos do Parque Bernardo Sayão foram convidados para virem ao CQA, onde estava, também, Presidente da AMSB/AJAB. Depois de longa negociação, ficou combinado que aquela Associação iria se manifestar no processo dizendo que a remoção da HI-104 Sul não faz parte do seu pedido.

Informou, também, que em Despacho da Desembargadora Maria de Lourdes Abreu no Agravo de Instrumento – ADI nº 2016.00.2.046802-6 foi deferida a não retirada da via HI-104 Sul.

- 7.2. A Sra. Subsídica comunicou que em 1994 o Condômino Otonil, proprietário da Quinta 84, edificou uma casa em área comum do CQA e na Assembleia foi decidida a venda, a ele, da área ocupada.

Há poucos dias o citado Condômino iniciou a construção de um muro, tendo a Administração combinado com ele de contratar topógrafo para confirmar a locação correta conforme o contrato celebrado, à época, com o Condomínio. A Administração emitiu documento ao Condômino enviando o memorial descritivo elaborado pelo topógrafo e o novo mapa, solicitando que o muro seja relocado conforme os marcos corretamente instalados. O Condômino paralisou a construção.

- 7.3. A Sra. Subsídica noticiou que oito Quintas ainda não instalaram caixas de correspondência e que a Administração irá encaminhar a seus proprietários comunicado dando o prazo de seis dias úteis para instalação das caixas e que, após esse prazo, as correspondências ficarão 24 horas à disposição dos destinatários e depois serão devolvidas ao Correio.

Noticiou, também, que fará a aquisição de um armário com chave para guarda segura da correspondência registrada.

- 7.4. A Sra. Subsídica informou que está havendo um tráfego muito intenso de pessoas do CQA a Mansões Itaipu e vice-versa, junto ao muro do parquinho (entre este e a parede do mercadinho). A Administração vai estimular a proprietária a instalar portão com chave para impedir a passagem.

**8. Assuntos Gerais – Não foram registrados**

**9. Assuntos para a pauta da próxima reunião – Não foram registrados**

3/4



Conselho Consultivo-Fiscal

**10. Data, hora e local da próxima reunião**

Ficou definido que a próxima reunião do Conselho será realizada no dia 24.11 e que a reunião de dezembro se fará no dia 15, ambas em quintas-feiras às 19h30, no Escritório da Administração.

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião nº 452, 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

  
Newton Prata

  
Silvia de Oliveira Encarnação

  
Marcos Villaza Freitas – Secretário

  
Luiz Tito Barbosa Bonvini

  
Sebastião Borges Taquary

### Comunicado de Renúncia

Eu, Ernesto Serêjo Costa, proprietário e residente da casa 125 deste Condomínio Quintas da Alvorada 1, venho, por meio deste comunicado, informar minha decisão de renúncia do Conselho Consultivo Fiscal do Condomínio Quintas da Alvorada 1, de forma irrevogável e irretroatável para este mandato.

A razão da minha renúncia decorre da minha intenção de representar judicialmente contra postura da Síndica e de funcionários do Condomínio, em caso do não cumprimento das medidas contidas da notificação extrajudicial. Entendo que haveria conflito de interesse em participar do conselho e processar judicialmente o Condomínio/Síndica.

Embora mantenha a intenção de exigir meus direitos e uma boa prestação de serviços aos condôminos, se necessário na justiça, informo que estou à disposição para negociar um acordo que facilite o cumprimento pelas Senhoras Síndicas.

Como últimos atos como Conselheiro, gostaria de sugerir que se submeta à Assembleia de Condôminos um plano para alterar a forma de distribuição de água, para que passe a ocorrer por gravidade, medida que evitaria custos significativos.


Também sugiro que as aplicações financeiras dos recursos do Condomínio seja feita de forma mais cuidadosa, evitando deixar os recursos em caderneta de poupança, que muitas vezes não acompanha a inflação, e em CDB, em valores pequenos, sem a negociação de taxas mais atrativas que grandes volumes permitiriam. Seria interessante investir em fundos de investimento os recursos de curto prazo, com prévia análise da carteira, risco, rentabilidade e taxa de administração.

Quanto às contas do condomínio, informo que não foi possível concluir a análise, mas que algumas das irregularidades observadas até o momento constam da folha anexa, por mim rubricada.

Atenciosamente,

  
Ernesto Serêjo Costa  
Casa 125

PS. Juntamente com este comunicado devolvo os dois volumes relativos às contas do condomínio em perfeitas condições e cópia rubricada com algumas irregularidades observadas.



**Marcos Villaça Freitas**

---

**De:** Ernesto Serejo Costa [ernesto.costa@fazenda.gov.br]  
**Enviado em:** segunda-feira, 10 de outubro de 2016 01:50  
**Para:** Quintas da Alvorada; Eugênio  
**Cc:** Ben-Hur Alexandre Venturini; Claudia Lyra Nascimento; Luiz Tito Barbosa Bonvini; Marcos Villaça Freitas; Newton Prata; Ronaldo da Costa; Sebastiao Borges Taquary; Sebastião Borges Taquary; Suely Testa  
**Assunto:** Re: Destruição de patrimonio do Condomínio

Senhores,

Como voces sabem, água é um gênero básico de necessidade. O funcionário do condomínio (não sei se por ordem ou conta própria) está impedindo a entrada de água na minha casa na quantidade mínima razoável ao não virar o registro completamente.

Pedi para que ele me mostrasse o registro com educação ele se recusou. Informou que deveria ligar para a síndica, para qual liguei às 12:57h, que não atendeu o telefone. Portanto, somente recebi água adequadamente durante menos de uma hora, em detrimento do alto da rua.

Como precisava de água, informei que se não abrisse o registro iria quebrar o cadeado e que depois pagaria por um novo.

Ele não me deu outra alternativa.

Se eu quebrei um simples cadeado foi porque ele se negou a abrir. Ele se negou a abrir porque o registro estava praticamente fechado. Ele não pode se negar a mostrar para um condômino algo que afeta sua necessidade básica e também é de sua propriedade (e de todos os outros condôminos).

Já tive que comprar um caminhão pipa e não aceito o ato absurdo de ter a água suprimida de minha residência. A administração do condomínio, ou seu funcionário está abusando ao não fornecer água em iguais condições à de outros condôminos (registro totalmente aberto para ambos os lados).

Além disto o funcionário mentiu descaradamente ao dizer que se abrisse o registro totalmente estouraria os canos. Todos sabemos ser mentira, mesmo abrindo totalmente a água continuava entrando bem fraquinha.

Multem à vontade. Não vou pagar nenhuma, ninguém tem poder de Estado aqui. Sou dono de uma porcentagem de tudo do condomínio, assim como qualquer um de vocês. Exerci meu direito de saber em que condições a água estava sendo fornecida para a minha residência.

Pagarei por outro cadeado porque quero, não quero prejudicar o coitado que foi mal orientado, mas se não tiver acesso para verificar as condições em que a água está sendo fornecida e tiver que quebrar novamente a culpa não será minha.

Se eu quebrei foi porque o funcionário não abriu a tampa.

Ora senhores, coloquem-se em meu lugar! Não estava entrando nada de água (só pingos). Pedi para que abrissem a tampa para ver se o registro estava aberto. O funcionário se nega, a síndica não atende o telefone. Vou ficar se água? Sei que me excedi um pouco, mas aguentei tempo demais de tratamento desigual. Paciência tem limite.

Peço que o funcionário nunca mais deixe de abrir totalmente o registro da minha rua e forneça água em iguais condições a todos os condôminos. E também que nunca mais se negue a mostrar os registros aos condôminos que são tão donos deles quanto vocês.

Se ele me impedir de ver novamente ou fornecer água em piores condições para minha casa não me restará outra alternativa. Espero que a administração evite esta situação impedindo que soneguem acesso dos condôminos à informação.

Não é verdade que danifiquei o local do cadeado. Tenho fotos que comprovam que está com outro cadeado no local, em perfeitas condições.

Menos de uma hora sem fornecer água adequadamente para o alto da rua. Isto é um problema? E deixar de fornecer para mim? Tudo bem? Faz vários dias que não entra água adequadamente em minha residência.

O condomínio deve fornecer água nas mesmas condições para todos os moradores, pelo menos os 2 metros cúbicos que todos pagam.

Se meu direito de imagem foi repassado a terceiros isto é uma violação civil.

Estou disposto a pagar pelo cadeado desta vez e de esquecer a violação da minha imagem, se todos apagarem os vídeos e se os funcionários forem orientados a nunca mais se negarem a mostrar a qualquer condômino em que condições está fornecendo água para ele.

Senhores, não vamos fazer deste lamentável fato um drama. Tenho certeza que tanto eu quanto vocês temos mais o que fazer. Tal fato pode ser facilmente evitado pela administração com duas simples ordens:

- todos os bens do condomínio são de todos. Nenhum funcionário deve se negar a dar as informações solicitadas ou de mostrar em que condições um serviço está sendo prestado;
- os serviços devem ser prestados em iguais condições a todos os condôminos. Nenhum funcionário pode fechar totalmente ou parcialmente um registro. Todos têm direito a receber o mesmo tempo de água com o registro igualmente aberto.

Atenciosamente,

Ernesto Serêjo Costa  
Casa 125

Enviado do meu dispositivo Samsung

----- Mensagem original -----

De : Quintas da Alvorada <condominioquintasdaalvorada@gmail.com>

Data: 09/10/16 18:35 (GMT-03:00)

Para: Eugênio <jepc9983@gmail.com>

Cc: Ernesto Serejo Costa <ernesto.costa@fazenda.gov.br>, Ben-Hur Alexandre Venturini

14/10/2016

<sanjdv@hotmail.com>, Claudia Lyra Nascimento <claudia@claudialyra.com.br>, Luiz Tito Barbosa Bonvini <luiztito52@yahoo.com.br>, Marcos Villaça Freitas <mfreitas@pobox.com>, Newton Prata <nwprata@gmail.com>, Ronaldo da Costa <paescosta13@gmail.com>, Sebastiao Borges Taquary <sbitaquary@gmail.com>, Sebastião Borges Taquary <advocaciaborgestaquary@gmail.com>, Suely Testa <suelytesta@gmail.com>  
Assunto: Re: Destruição de patrimonio do Condomínio

Sr. José Eugênio,  
Presidente do Conselho Consultivo Fiscal do CQA,  
Devido as ocorrências desta tarde com o controle de agua que poderiam ter tido maiores consequências, solicito uma reunião de emergência deste Conselho, embora já tenha sido tomada algumas providências.  
*Agradeço por essas providências e aguardo resposta.*  
Amanhã pela manhã tratarei de chamar um serralheiro.  
Grata,  
Suely -



Condomínio Quintas da Alvorada

**Suely Testa**

Sindica CQA

Telefone: (061) 3367-0392

Celular: (061) 98312-2288

Em 9 de outubro de 2016 17:51, Eugênio <[jepec9983@gmail.com](mailto:jepec9983@gmail.com)> escreveu:

Sr. Ernesto

Chegou em minhas mãos vídeo em que o Sr. em um acesso de irresponsabilidade, destruiu o porta-cadeado e o cadeado da caixa de manobras que atende a sua residência no anseio de obter mais água executando manobra indevida na rede de distribuição de água, inclusive com ato de coação ao funcionário do Condomínio.

Porém como o sr. sabe o problema não está localizado somente em sua residência e sim em todo o condomínio e se todos os condôminos resolverem entrar dentro das caixas de manobra para receberem água vai ser o caos.

A situação piora porque o Sr. como conselheiro do CQA deveria dar exemplos e não motivos, e não é com atitudes impensadas que resolveremos o problema e sim com atos, estudos e discussões do problema.

Como consequência imediata de seu ato de irresponsabilidade e egoísmo alguns condôminos não receberam a sua cota diária de água, ficando todo o abastecimento da parte superior da Av. Amazonas prejudicado.

Portanto devido a este ato estou orientando a Senhora Sindica a proceder a contratação de serralheiro para recuperação do porta-cadeados e a reposição do cadeado, imputando os custos a Vossa Senhoria.

Outrossim fica desde já o Sr. notificado que na recorrência do fato será emitida multa no valor de uma taxa condominial, conforme está previsto em nosso regimento interno.

Estou solicitando também ao secretário do Conselho do CQA que coloque na pauta da próxima reunião a discussão dos seus atos para decidirmos sua permanência no Conselho, tendo em vista a sua conduta anti-Condominial.

Segue em anexo o vídeo para conhecimento geral.

--

*José Eugênio Pinto Campos*

Notificação Extrajudicial

Notificados: Síndico e Presidente do Conselho Consultivo do Condomínio Quintas da Alvorada I

CNPJ: 38.049.888/0001-20

Localizado no Bairro Jardim Botânico

CEP: 71.680-356

Por meio desta eu, Ernesto Serêjo Costa, RG nº M-5099223, SSP/MG, CPF nº 989.407.326-34, co-proprietário do notificado, condômino proprietário e residente da casa 125, localizada no interior do citado condomínio, notifico-o(a) formalmente para:

1. permitir, no prazo de 24 horas e por prazo futuro indefinido, meu livre acesso, sem restrições, às caixas de manobras de água. O objetivo do livre acesso, em especial à caixa de manobras de água mais próxima da residência, é permitir a verificação se o serviço de fornecimento de água está ocorrendo de forma correta e em igualdade de condições ao fornecimento a outros condôminos (registro completamente aberto);
2. bombear, no prazo de 24 horas e por prazo futuro indefinido, um volume de água diário pelo tempo necessário ao fornecimento de no mínimo o volume equivalente a 90% da média de consumo de água dos últimos 3 meses. O objetivo da medida emergencial é garantir um fornecimento de gênero essencial básico que não prejudique o bem estar de uma família composta por seis pessoas, duas delas crianças;
3. alterar, no prazo de 30 dias, a localização de placas de sinalização atualmente colocadas sobre as calçadas, em descumprimento à determinação de Assembleia Geral de desobstrução das calçadas. O objetivo da medida é permitir a circulação de pessoas e a visualização de veículos de forma que retorne à situação anterior à colocação das placas sobre as calçadas.

Informo que não cumpridos os termos supracitados nos prazos estipulados serão tomadas as medidas judiciais cabíveis.

Brasília, 11 de outubro de 2016.

  
Ernesto Serêjo Costa

Quinta nº 125