



**Ata da reunião nº 469**

**Data e horário:** 22.02.2018 às 19h30

**Local:** Quinta 94, por falta de energia elétrica no Escritório da Administração

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

Síndica Suely Aparecida Guiotti Testa e subsíndica Lélia de Amorim Campos

Convidado: Claudemir Ribeiro Pita, presidente da AMSB – Associação dos Moradores do Setor Habitacional São Bartolomeu

**1. Justificativas de ausência**

Justificaram suas ausências os Conselheiros Luís Carlos da Silveira Bé e Ronaldo da Costa.

**2. Apreciação da ata da reunião nº 468**

Aprovada por unanimidade.

**3. Interdição/liberação do trânsito na via HI-104 Sul**

O Sr. Presidente convidou para participar desta reunião o presidente da AMSB, objetivando informar os participantes sobre as providências adotadas pela Associação e sobre a atual situação da interdição do trânsito na via HI-104 Sul.

3.1. O Sr. Claudemir iniciou informando que o Deputado Distrital Robério Negreiros recentemente encaminhou dois ofícios ao Juiz da Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do DF, juntados ao processo judicial correspondente à Ação Civil Pública impetrada em 2002 pelo MPDFT contra o Distrito Federal e a NOVACAP, na qual é pedida a interdição da via.

Em seus ofícios, o Deputado solicita a realização de audiência para conciliação. O juiz determinou que seja convocada a audiência e que a NOVACAP pague pela deficiência na interdição da via. Entretanto, a intimação definindo a data e convocando para comparecimento à audiência ainda não foi expedida pela secretaria da vara.

3.2. O Sr. Claudemir lembrou que em junho de 2016 o Advogado Dr. Diego da Silva Vencato, condômino do CQA-Gleba III, entrou com petição avulsa em nome da AJAB no processo, a qual o juiz nem comentou.

3.3. O Sr. Claudemir noticiou que no final de 2016 o Advogado Dr. Mário Gilberto de Oliveira entrou no processo com outra petição e igualmente o juiz ignorou.

3.4. O Sr. Claudemir comunicou que recentemente convidou a advogada Dra. Camila para entrar na ação, mas esta senhora ainda não se manifestou.

3.5. O Conselheiro Tito recordou o fato da existência de servidão de passagem utilizada desde o início da década de 70, que era uma estrada de terra interligando a via de acesso ao CQA à via HI-104 Sul na QI-27 do SHIS, aberta muito antes da criação do Parque Ecológico Bernardo Sayão e que a via pavimentada como prolongamento da HI-104 Sul constituiu-se em servidão melhorada e, portanto, protegida pela Constituição Brasileira.

3.6. O Conselheiro Taquary reforçou o conceito da servidão de passagem e de que um fato consumado não pode ser modificado e enfatizou sua dúvida de por que ainda não foi questionado o direito de servidão.

Complementou trazendo ao conhecimento dos presentes um fato pitoresco ocorrido durante protesto realizado pelos nossos Condôminos na QI-27, para que fosse reaberta ao trânsito a via arbitrariamente interdita pela então Administradora do Lago Sul, Sra. Natanry Osório: retornando do trabalho ao final da tarde, o Conselheiro, que estava usando terno, aproximou-se do local e a Sra.

1/5



## Conselho Consultivo-Fiscal

Natanry comentou com ele o “absurdo que os moradores daquelas pirambeiras estavam pleiteando” e então nosso Condômino informou-a de aqui residia, o que provocou o afastamento da senhora.

O Sr. Claudemir solicitou ao Advogado Dr. Taquary que estudasse a situação da via HI-104 Sul e apresentasse à AMSB uma proposta para conduzir as providências jurídicas cabíveis à sua desinterdição.

3.7. A Conselheira Claudia destacou que deveria ser encontrado o ponto fundamental que foi o real motivo para a origem da ação, tendo sido lembrados alguns posicionamentos da época, que nada têm a ver com os aspectos ambientais referentes ao Parque Ecológico Bernardo Sayão:

3.7.1. Movimento dos moradores da QI-27 defendendo a perda da tranquilidade pelo incremento do trânsito de veículos em via interna àquela quadra;

3.7.2. Alegação dos moradores da QI-27 de que a via se constituía em rota de fuga para malfeitores, em suas ações no SHIS;

3.7.3. Entretanto, foi considerado como ponto-chave da questão o fato de que os moradores da QI-27, cujos lotes são contíguos a áreas verdes voltadas para a via HI-104 Sul, estenderam as cercas de seus lotes até a beira daquela via. Dessa forma, caso a via venha a necessitar de ampliação, o Governo do DF simplesmente recuaria as cercas e utilizaria as áreas verdes atualmente invadidas.

Objetivando fundamentar essa afirmação, foi perguntado ao Conselheiro Marcos se ele ainda possuía planta em que constava a urbanização original da QI-27, sendo confirmado que sim. O Conselheiro se comprometeu a entregar a planta para ser copiada e digitalizada<sup>1</sup>.

#### 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

O Coordenador noticiou que está se programando para produzir uma nova minuta da Convenção, para análise do Conselho.

Foi levantado o problema básico sobre o qual se pretendia obter a opinião de um especialista, que era o de ser criado o cargo de síndico profissional, com implicação em diversas cláusulas da Convenção. O assunto foi debatido sem se chegar a uma recomendação conclusiva, mas apontando para a instituição da figura de um Administrador, profissional que desse suporte ao Síndico, este permanecendo Condômino.

A Conselheira Claudia manifestou seu entendimento sobre o assunto, esclarecendo que inicialmente havia sido favorável à adoção do Síndico Profissional, mas que reconsidera sua opinião no sentido de ser mantido o Síndico Condômino, apoiado em suas ações administrativas por um profissional.

4.2. Comissão do Site – José Eugênio Pinto Campos

Foi recordada a conveniência de serem digitalizadas e inseridas no site todas as atas do Conselho, ainda que faltando assinaturas.

Foi questionada a possibilidade de ser colocada uma ferramenta de busca por assunto, tendo o Conselheiro José Eugênio informado que o Condomínio não possui os programas-fontes do site, o que inviabiliza qualquer manutenção.

<sup>1</sup> Ao tempo em que esta ata estava sendo redigida (24.02.2018), informa-se que ao ser feita a busca à planta mencionada, foi localizada, também, uma planta datada de 1972, onde consta a estrada de terra citada nos itens 3.5 e 3.6 desta ata. Essa planta foi entregue à Administração do CQA juntamente com a planta da QI-27.



## Conselho Consultivo-Fiscal

Foi proposta a adoção de um controle das decisões do Conselho por assuntos, sendo informado que já houve este mecanismo no CQA, mas foi abandonado.

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

A Administração informou que foi realizada reunião no IBRAM, ocasião em que foi localizado o processo do CQA, parado desde que foram apresentadas as providências adotadas para compensação ambiental. O IBRAM informou que existe um conjunto de processos da Região do Jardim Botânico na fila para análise, com previsão de conclusão no final de fevereiro ou início de março, sendo prometido à Administração do CQA que em seguida será analisado o nosso processo, que deverá ser colocado no sistema novo – SEI. Depois de atualizado o processo, o próximo passo é a expedição da licença.

Os representantes do IBRAM foram explícitos ao declararem que precisam ser “cobrados” para que os processos sigam os trâmites necessários.

A Sra. Subsindica comentou o posicionamento do Condômino Ben-Hur durante a última AGE, ocasião em que aquele senhor afirmou ter consultado a “ata de reunião da SEGETH com o CQA”. Pesquisando a documentação, a Sra. Lélia confirmou não tratar-se de ata da reunião, mas de uma norma de procedimentos, cujo texto-padrão foi entregue ao CQA na ocasião.

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

O Coordenador noticiou que ocorreram duas atuações de colaboração com a Administração: a locação da travessia elevada de pedestres na Av. Rio São Bartolomeu e a participação em reunião do CQA com representantes da Vila, objetivando a definição de instalações para drenagem das águas pluviais procedentes da via de acesso ao SHSB. Nessa última, os representantes da Vila ficaram de definir, até o dia seguinte, qual seria o lote por onde poderia passar a tubulação, mas até o momento não se manifestaram.

## 5. Preparação da AGO a se realizar em 21.04.2018

### 5.1. Trabalho da Comissão de Levantamento dos Pertences do Condomínio – Ronaldo da Costa e Silvia de Oliveira Encarnação: trabalho não concluído.

### 5.2. Apreciação de minuta da Proposta Orçamentária para maio/2018 a abril/2019

O Sr. Presidente apresentou, com auxílio do televisor, a primeira versão da Proposta Orçamentária, baseada nas despesas de janeiro a dezembro de 2017 fornecidas pela Contabilidade, que foi elogiada pelos presentes, com poucos itens que merecem aperfeiçoamento. A versão revisada será apresentada na reunião do Conselho em março.

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

Fevereiro/2017: Ronaldo – Aprovada na reunião nº 461.

Março/2017: Luís Carlos – Aprovada na reunião nº 463.

Abril/2017: Prata – Aprovada na reunião nº 463.

Maior/2017: Luís Carlos – Aprovada na reunião nº 464.

Junho/2017: Prata – Aprovada na reunião nº 464.

Julho/2017: Luís Carlos – Aprovada na reunião nº 467.

Agosto/2017: Tito – Aprovada por unanimidade nesta reunião.

Setembro/2017: Vania – Aprovada com sugestões, nesta reunião.

Outubro/2017: Taquary – Aprovada por unanimidade nesta reunião.

Novembro/2017: Luís Carlos – Aprovada por unanimidade nesta reunião.

3/5



Conselho Consultivo-Fiscal

Dezembro/2017: Vania – Designada e entregues os cadernos na reunião nº 468. Permanece em análise.

Janeiro/2018: Claudia – Designada na reunião nº 468. Os cadernos foram entregues nesta reunião.

**7. Representações ao MPDFT e ao INCRA, sobre as fraudes nas certificações do INCRA**

As representações serão redigidas em breve.

**8. Demandas judiciais e amigáveis**

8.1. Ação de Anulação da Certificação do Arboreto no INCRA e atos do Cartório de Registro de Imóveis, impetrada contra Cesar Acatauassu Alves Corrêa, que tem a oposição de João José Miguel e Luciana Rodrigues Pereira (apenso ao primeiro) – Feita a apelação do CQA, que está com o relator.

8.2. Ação de Anulação da Certificação da Grota Oeste no INCRA e atos do Cartório de Registro de Imóveis, impetrada contra os herdeiros de José Augusto Ramos Dourado e outros: foi redistribuída à 21ª Vara Cível de Brasília, que está remontando os autos.

8.3. Ação para Abstenção de Uso de Marca contra o Condomínio Estância Quintas da Alvorada: apresentado o recurso Agravo de Instrumento ao STJ. Permanece aguardando designação de pauta para julgamento.

8.4. Ação de Reparação de Danos Morais e Materiais movida pelos proprietários da Quinta 86 João José Miguel e Luciana Rodrigues Pereira: julgada improcedente, transitou em julgado. Processo arquivado em definitivo.

8.5. Ação de cobrança contra Isabela Jahnsen Mota – Quinta 103: aguarda penhora. Audiência de Conciliação marcada para 02.04.2018.

8.6. Interpostos Embargos à Execução, por Isabela Jahnsen Mota – Quinta 103: aguarda penhora. Audiência de Conciliação marcada para 02.04.2018.

8.7. Ação de cobrança contra Miguel Soares Leon – Quinta 159: opostos Embargos à Execução. Sentença aguarda trânsito em julgado.

8.8. Interpostos Embargos à Execução, por Miguel Soares Leon – Quinta 159: aguarda recurso do devedor.

8.9. Ação de Interdito Proibitório movida pelo condômino Otonil Mesquita Carneiro contra o CQA, para que o Condomínio se abstenha de turbar a posse do Autor sobre área adquirida do CQA, anexa à Quinta nº 84: na contestação, o CQA requereu reintegração de posse da área excedente a 3.065m². Laudo pericial juntado. Aguarda prazo das partes.

8.10. Processo administrativo na AGEFIS para demolição da portaria: aguarda julgamento no âmbito daquela Agência.

**9. Notícias da Administração**

9.1. A Sra. Subsíndica informou que, das seis Quintas que tiveram o carnet do IPTU emitido em nome do CQA, cinco tiveram o problema encaminhado para uma solução, em comum acordo com a Secretaria da Fazenda, os respectivos Condôminos, o Cartório JK e a Administração, por meio da emissão de documentos, pelo CQA, declarando a posse mansa e pacífica de cada Quinta.

Ficou pendente apenas a quinta nº 126, do Condômino Xerxes Luis Borges, que colocou o imóvel à venda e pretende transferir a dívida do IPTU ao seu comprador.

9.2. A Administração relatou que o pavimento da Av. Rio São Marcos está severamente danificado, necessitando recuperação urgente com o emprego de CBUQ – Concreto Betuminoso Usinado a Quente. Pelo fato de aquela via ter sido certificada como de propriedade da Sra. Dalide Barbosa Alves Corrêa, foi realizada uma reunião no âmbito da AMSB com a participação de representantes dos usuários da via, com a finalidade de decidirem sobre a participação de todos em rateio igualitário dos custos de uma operação tapa-buracos com CBUQ. Os usuários reunidos foram: Sra.

4/5



Conselho Consultivo-Fiscal

Dalide (representada por um filho acompanhado de advogado), CQA-I, CQA-II, CQA-III e Mansões Itaipu. Todos concordaram com o rateio igualitário, devendo ser chamada a participar a mercearia localizada no final da Av. Rio Paraná.

9.3. As senhoras Síndica e Subsíndica relataram que o Sr. Edson Couto Coelho registrou ocorrência policial contra elas, enquanto ocupantes dos cargos de Administração do Condomínio, por crime de impedimento do acesso à região do arboreto. Em consequência, ambas foram chamadas à Delegacia, lá comparecendo acompanhadas pelo Advogado Dr. Mário Gilberto de Oliveira, que apresentou a correspondente defesa. Provavelmente o Delegado encaminhará o processo a uma Vara Criminal, onde terá origem uma ação judicial.

Comentado o fato entre os presentes, houve unanimidade no sentido de que o CQA deverá arcar com os custos da defesa, pelo fato de aquelas senhoras terem sido indevidamente incriminadas enquanto desempenhavam o pleno exercício dos cargos.

**10. Assuntos para a pauta da próxima reunião**

Preparação da AGO a ser realizada em 21.04.2018.

10.1. Trabalho da Comissão de Levantamento dos Pertences do Condomínio

10.2. Definição da Proposta Orçamentária para maio/2018 a abril/2019

10.3. Assinaturas dos pareceres do Conselho à AGO

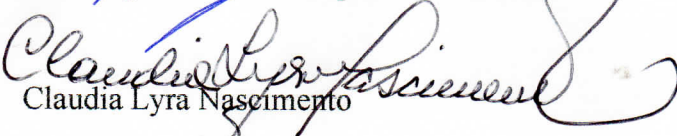
**11. Data, hora e local da próxima reunião**

Ficou definido que a próxima reunião do Conselho será realizada no dia 29.03.2018 (quinta-feira), às 19h30, no Escritório da Administração.

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião nº 469, 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

  
Claudia Lyra Nascimento

  
Luiz Tito Barbosa Bonvini

  
Sebastião Borges Taquary

  
Silvia de Oliveira Encarnação

  
Vania Sueli Debrassi Francato