



**Ata da reunião nº 480**

**Data e horário:** 29.11.2018 às 19h30

**Local:** Escritório da Administração

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

Síndica Suely Aparecida Guiotti Testa e Subsíndica Lélia de Amorim Campos.

**1. Justificativas de ausência**

Justificaram sua ausência os Conselheiros Luís Carlos da Silveira Bé, Mônica Gusmão Barcellos, Rodrigo Otavio Fontes de Oliveira e Vania Sueli Debrassi Francato.

**2. Apreciação da ata da reunião nº 479**

Aprovada por unanimidade.

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

3.1. Comissão de Revisão da Convenção do Condomínio – Sebastião Borges Taquary (coordenador). Participam todos os Conselheiros, convidados, Suely Aparecida Guiotti Testa e Lélia de Amorim Campos.

O Coordenador noticiou que espera distribuir ao grupo o texto revisado, até a primeira quinzena de dezembro.

Foi lembrada a necessidade de serem confirmados com o Sr. Aziz, que executou o último levantamento do Condomínio, os percentuais das áreas de uso comum e das áreas de uso privativo, para inclusão na Cláusula primeira da Convenção.

3.2. Comissão do Site – José Eugênio Pinto Campos

O Conselheiro José Eugênio informou que conseguiu contato com um pretense proponente e já está agendada reunião com ele, a fim de orientá-lo sobre as características do site para permitir a elaboração de proposta.

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

3.3.1. A Administração informou que foram feitas muitas tentativas de obtenção de documentos que comprovassem a implantação do Condomínio antes de dezembro de 1979, objetivando seu enquadramento no Artigo 69 da Lei nº 13.465 de 11.07.2017, sem sucesso.

3.3.2. Informou, também, que a SEGETH está dando andamento ao processo, tendo feito contatos com diversos órgãos do GDF. Desses contatos já está definido que será exigido o projeto de drenagem de águas pluviais.

3.3.3. A Administração relatou que, por ocasião da entrega de documentos à SEGETH, havia um mapa que foi dispensado por aquele órgão. Recentemente aquele órgão solicitou a entrega do mapa com ligeira alteração no levantamento planialtimétrico. Já está pronto.

3.3.4. A Administração comunicou que a AGE sobre “Muros e Portarias”, que havia sido agendada para o dia 1º de dezembro, foi adiada por recomendação do Advogado, Dr. Mário Gilberto. Deverá ser convocada para o dia 15.12.



Conselho Consultivo-Fiscal

3.4. Comissão de Obras – Marcos Villaça Freitas (coordenador), José Eugênio Pinto Campos, Rodrigo Otavio Fontes de Oliveira, Rosemberg de Araújo Gouveia Júnior e Silvia de Oliveira Encarnação

3.4.1. O projeto original do muro na divisa do CQA com o Residencial Taboquinha previa pilares com a maior dimensão alinhada com o eixo do muro (embutidos), o que exigia o emprego de ferragem extremamente forte, fora dos padrões encontrados no comércio. O Engenheiro José Eugênio reuniu-se com os autores do projeto e decidiram utilizar pilares transversais ao eixo do muro, o que possibilitou o emprego de ferragem bem mais leve e dentro dos padrões comerciais, viabilizando sua aquisição nas lojas, além de reduzir o custo e o tempo da obra. O projeto foi feito neste sentido.

3.4.2. A Sra. Subsídica consultou o Engenheiro Marcos sobre a conveniência de ser mantido o pilar de pedra existente, sendo recomendada, por e-mail, sua demolição.

3.4.3. Foi lembrada a necessidade de ser encaminhado à Defesa Civil e ao proprietário da residência anexa à igreja, o laudo técnico contratado pelo Condomínio e elaborado pelos autores do projeto do muro, recomendando que a construção deste fosse interrompida na região da citada residência, cuja estrutura foi construída interligada ao muro existente.

**4. Apreciação de proposta para aquisição e manutenção do sistema computacional do CQA**

4.1. O Conselheiro Marcos explicou que, por ocasião de uma das reuniões para revisão da convenção do Condomínio, quando estavam presentes apenas os Conselheiros Taquary, Eugênio e Marcos, ao invés de trabalharem na convenção aproveitaram para conversarem sobre diversos assuntos do Condomínio, sendo levantada a preocupação quanto ao uso, pelo Condomínio, do sistema computacional desenvolvido pelo Conselheiro José Eugênio, que nunca foi remunerado por tal desenvolvimento, sendo, portanto, de sua propriedade. Considerando que graças à existência do sistema o Condomínio opera com apenas uma secretária e que a vulnerabilidade do mesmo por não deter a propriedade do sistema constitui-se em grande risco, foi sugerida a apresentação pelo Conselheiro José Eugênio ao CQA, de proposta para transferência da propriedade e também para manutenção do sistema.

4.2. O Conselheiro José Eugênio descreveu a origem do sistema, recordando a experiência adquirida na época em que atuou como secretário do Condomínio e o surgimento das constantes solicitações de ajuda feitas por sua esposa, há muito vinculada à Administração do CQA. As demandas foram aparecendo ao longo do tempo, culminando com necessidade imperiosa do desenvolvimento de um sistema complexo que solucionasse as muitas funções que se interrelacionam e constituem a operação do condomínio.

Utilizando computador e projetor, o Conselheiro José Eugênio fez uma apresentação sucinta das funcionalidades do sistema, que engloba desde controles de volumes da água retirada dos poços, volumes da água entregue às Quintas, valores do serviço de distribuição de água a serem ressarcidos pelos Condôminos, controle financeiro total do Condomínio (orçamentário, recolhimentos das Quintas, executado, etc.), controle de pessoal, integração com Banco e muitas outras.

Questionado sobre o valor da proposta para transferência da propriedade do sistema, o Conselheiro José Eugênio esclareceu que manteve contato com técnicos que desenvolvem sistemas análogos, os quais informaram que a remuneração é habitualmente calculada pela quantidade de funções abrangidas, podendo variar o valor de cada função de acordo com a sua complexidade, desde R\$600,00 até R\$1.800,00 e informou que o sistema existente possui 48 funções.

O Conselheiro José Eugênio ficou de apresentar o sistema às citadas pessoas e solicitar que sugiram uma avaliação, devendo trazer a proposta dentro de um mês.



Conselho Consultivo-Fiscal

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

- Janeiro/2018: Claudia – Aprovada na reunião nº 475.  
Fevereiro/2018: Marcos – Aprovada na reunião nº 473.  
Março/2018: Prata – Aprovada na reunião nº 475.  
Abril/2018: Vania – Aprovada na reunião nº 479.  
Maio/2018: Luís Carlos – Aprovada na reunião nº 477.  
Junho/2018: Ronaldo – Aprovada na reunião nº 477.  
Julho/2018: Mônica – Aprovada na reunião nº 479.  
Agosto/2018: Luís Carlos – Designado e entregues na reunião nº 479.  
Setembro/2018: Mônica – Designada e disponibilizadas nesta reunião.  
Outubro/2018: Ronaldo – Designado e entregues nesta reunião.

**6. Notícias da Administração**

- 6.1. A Administração submeteu à apreciação do Conselho a distribuição de “cestas de Natal” aos empregados do Condomínio, na forma utilizada no ano anterior, ou seja, por meio da inclusão de R\$100,00 no valor do ticket alimentação. A distribuição foi aprovada por unanimidade.
- 6.2. A Administração submeteu à apreciação do Conselho a pretensão contida na mensagem **anexa** datada de 22.11.2018, do Condômino Gustavo Rabelo, proprietário das Quintas 118, 119 e 121, sendo as 119 e 121 contíguas, situadas no mesmo lado da via e a 118 situada no lado oposto, estando a residência do Condômino edificada na Quinta 119. O Condômino solicita a contabilização da quota de água (não utilizada) da Quinta 118 na medição da Quinta 119.

Considerando:

- Que exceções na aplicação dos cálculos causariam imenso transtorno para a Administração, além de estarem fortemente sujeitas a erros humanos;
  - Que o Condomínio se expõe a possíveis conflitos em caso de eventual transferência da propriedade de alguma das Quintas;
  - Que já ocorreram solicitações análogas, todas negadas pelo Condomínio,
- o Conselho rejeitou, por unanimidade, a integração pretendida.

- 6.3. A Administração Trouxe ao conhecimento do Conselho a mensagem **anexa**, datada de 12.11.2018, do Condômino Ben-Hur Alexandre Venturini, na qual alerta que a ata da AGE realizada em 27.10.2018 contém erros e foi registrada sem ser previamente submetida aos Condôminos.

6.3.1. Foi lembrado que a Convenção não determina que o texto da ata seja submetido aos Condôminos previamente ao registro.

6.3.2. Foi também lembrado que os Condôminos têm o direito de consultar, no ambiente do Escritório, quaisquer documentos referentes ao Condomínio, mas não o de exigir o fornecimento de cópias de tais documentos.

6.3.3. O Conselheiro Marcos, que secretariou a AGE, se comprometeu a comparar o texto da ata com a gravação em áudio e, se for o caso, apresentar novo texto para alteração do registro.

**7. Demandas judiciais e amigáveis**

- 7.1. 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 ação de oposição proposta por João José Miguel e Luciana Rodrigues Pereira em processo apenso ao primeiro: indeferidos os Embargos de Declaração de ambos.



Conselho Consultivo-Fiscal

- 7.2. 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: aguarda iniciativa dos réus.
- 7.3. Ação para Abstenção de Uso de Marca contra o Condomínio Estância Quintas da Alvorada: apresentado o recurso Agravo de Instrumento ao STJ, onde o processo aguardando designação de pauta para julgamento. Dr. Taquary noticiou que o Estância realizou AGE e a Subsídica daquele condomínio informou que ficou decidido que, por enquanto, não será feito acordo sobre a presente ação. O Advogado do CQA informou que irá ao gabinete do Ministro Relator a fim de pleitear, utilizando a prioridade das prioridades, que seja dado andamento no processo.
- 7.4. Ação de cobrança contra Isabela Jahnsen Mota – Quinta 103: ver o item 7.5, a seguir.
- 7.5. Interpostos Embargos à Execução, por Isabela Jahnsen Mota – Quinta 103: os Embargos foram considerados improcedentes. Deferida a penhora da Quinta.
- 7.6. Ação de cobrança contra Miguel Soares Leon – Quinta 159: ver o item 7.7, a seguir.
- 7.7. Interpostos Embargos à Execução, por Miguel Soares Leon – Quinta 159: os Embargos foram considerados improcedentes.
- 7.8. 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 3.065m<sup>2</sup>, que, na época, foi indeferida: indeferidos os Embargos de Declaração.
- 7.9. Ação de cobrança contra o espólio de Laerte de Miranda Gusmão → Marco Aurélio – Quinta 12: Aguarda penhora de bens.
- 7.10. Processo administrativo na AGEFIS para demolição da portaria: aguarda julgamento no âmbito daquela Agência.

**8. Assuntos Gerais**

- 8.1. Foi suscitado o problema de uma árvore situada na margem da via de acesso, muito inclinada em direção à via e que foi escorada. A Administração informou que na manhã de hoje esteve no local uma equipe do Corpo de Bombeiros, tendo constatado tratar-se de uma árvore do cerrado que naturalmente se inclina e, por ter raízes profundas, não apresenta risco de queda.
- 8.2. Foi registrada a existência de quinze luminárias apagadas na via de acesso. O Conselheiro José Eugênio comentou que está imensa a quantidade de luminárias de iluminação pública com defeito em todo o Distrito Federal e considerou que, muito provavelmente, a maioria delas seja prioritária em relação às da nossa via de acesso.
- 8.3. A Administração relatou que está providenciando a obstrução dos buracos no pavimento da Av. Rio São Bartolomeu e esclareceu que esse serviço havia ficado sob a responsabilidade da ACSãoBartolomeu, já que por ali trafegam veículos destinados a três condomínios. Considerando a inércia daquela Associação e sendo a via uma propriedade do CQA, a Administração optou por executar o serviço e posteriormente apresentar a cobrança proporcional à Associação.

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

Não foram levantados.

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

Ficou estabelecido que a próxima reunião será realizada na Quinta nº 94, dia 15.12, depois da AGE sobre Muros e Portaria, a ser convocada.

Após a reunião do Conselho, será realizada a confraternização de fim de ano dos Conselheiros, Administração e colaboradores, com seus cônjuges, na própria Quinta nº 94.

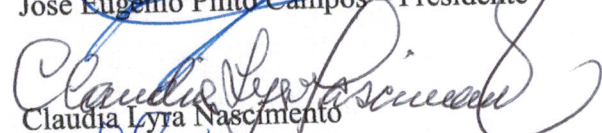


## Condomínio Quintas da Alvorada

### Conselho Consultivo-Fiscal

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião nº 480, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelos Conselheiros presentes.

  
José Eugênio Pinto Campos – Presidente


  
Cláudia Lyra Nascimento

  
Newton Prata

  
Sebastião Borges Taquary

  
Marcos Villaça Freitas – Secretário

  
Luiz Tito Barbosa Bonvini

  
Ronaldo da Costa

  
Sílvia de Oliveira Encarnação