



**Ata da reunião nº 541**

**Data e horário:** 23/03/2023 às 19h03.

**Local:** Escritório da Administração do Condomínio Quintas da Alvorada.

**Participantes:** Conselheiros: Paulo Fernando Gobbato – Presidente, Lélia de Amorim Campos – secretária, Sebastião Borges Taquary, Marcos Villaça Freitas, Natalina Auxiliadora Carvalho Zahnd, Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira e Cláudia Lyra Nascimento.

**Síndico:** Luiz Tito Barbosa Bonvini e subsíndica Suely Aparecida Guiotti Testa

**Condôminos:** Ben-Hur Alexandre Venturini, Sandra Maria Gomes dos Santos e Dóris Santos de Faria.

O Presidente informou aos presentes que, conforme previsto na LGPD, a reunião estava sendo gravada.

1. **Justificativas de ausências:** Guilherme Carrano e Rui Barbosa por motivo de saúde, Mônica Gusmão Barcellos por compromisso e Cláudia Lyra Nascimento por motivo de trabalho.
2. **Apreciação da ata da reunião nº 540 – Aprovada.**
3. **Comissões e Grupos de Trabalho – acompanhamento dos trabalhos.**
  - 3.1 – **Comissão de Revisão do Regimento interno –** Sebastião Borges Taquary (coordenador), Cláudia Lyra Nascimento, Luiz Tito Barbosa Bonvini, Marcos Villaça Freitas, Suely Aparecida Guiotti Testa e Paulo Fernando Gobbato.

O Presidente cobrou do coordenador da Comissão uma reunião para finalizar o Regimento Interno. As considerações feitas na Audiência dos Condôminos não foram ainda consolidadas. O coordenador disse ter estado afastado por motivo de saúde e que vai combinar com a conselheira Cláudia a data para a finalização dos trabalhos e espera trazer na próxima reunião. O Presidente disse também ter encaminhado a todas as considerações feitas pelo conselheiro Rodrigo sobre os ritos de votação para síndico e conselheiros. Diz que acha pertinentes e devem ser analisadas para inclusão no Regimento Interno.

- 3.2 – **Comissão para Revisão e Atualização do Histórico do CQA no site –** Mônica Gusmão Barcellos (coordenadora), Lélia de Amorim Campos, Marcos Villaça Freitas e Luiz Tito Barbosa Bonvini.

O conselheiro Marcos informou que se reuniu com a coordenadora Mônica e fizeram um apanhado do que já foi feito. Ela ficou de fazer uma minuta para apresentar. Não evoluiu.

- 3.3 – **Grupo de Trabalho para Apoio à Regularização –** Síndico Luiz Tito Barbosa Bonvini (coordenador), Ben-Hur Alexandre Venturini, Sandra Maria Gomes dos Santos, Sebastião Borges Taquary e Suely Aparecida Guiotti Testa.

O Síndico informou que foram enviados requerimentos à DILAN (IBRAM) solicitando



Conselho Consultivo-Fiscal

dilatação de prazo referente a exigências constantes da Nota Técnica 140/2022, que trata do prosseguimento do licenciamento ambiental, e à SEDUH, à Subsecretária Daniele Borges solicitando a correção do quadro demonstrativo no site da referida Secretaria que demonstra as etapas do processo de regularização, assim como sobre a via de acesso ao Quinhão 16. Informou que a Comissão participou de reunião no dia 17 de março com o Secretário de Assuntos Fundiários juntamente com o Presidente da Comissão de Assuntos Fundiários da CLDF, quando foi tratado sobre a regularização do CQA I, observando a exigência por parte da SEDUH de 10% da área para equipamentos públicos, bem como a exigência de que a área das quintas tenham a metragem correta, sendo colocado pelo Secretário que estas exigências podem ser revistas para adequar ao processo, ficando acertado que enviaríamos requerimento fazendo as solicitações discutidas, o requerimento já foi protocolado conforme solicitado e estamos aguardando resposta. O síndico recomenda que após esta resposta deverá haver também uma ação política junto aos Deputados Distritais e autoridades dos órgãos competentes. Dentro dos referidos requerimentos foram enviados os parâmetros das nossas ruas, informando que não comportam o tráfego do Quinhão 16. O Síndico pediu ao condômino Ben-Hur que também falasse sobre o assunto. Ben-Hur disse ter lido o documento enviado pela arquiteta Valéria e disse ter gostado muito da parte feita pelo Dr. Mário Gilberto e fez algumas observações sobre a parte feita pela arquiteta com as quais não concorda com alguns pontos. Ele acha que o processo está caminhando bem. Foi perguntado pela conselheira Lélia ao condômino Ben-Hur se ele havia conseguido descrever o que falta em termos de documentação para a finalização da regularização, solicitados pela Conselheira Cláudia Lira na reunião passada, bem como conseguir com algum condômino documentos que comprovem a existência do Condomínio antes de 1979. Ele respondeu que a pessoa com a qual conversou viajou e está aguardando o seu retorno. Disse ter aberto um processo para a regularização histórica do CQA junto ao GDF, obtendo resposta de que a área técnica do órgão não tem nada a falar, e que o processo foi encaminhado para uma área que analisa os projetos na área cartorial, verificando se falta condicionantes que esteja impedindo o andamento de nosso projeto de regularização. Pode ser que não tenha nenhuma condicionante a ser cumprida, abreviando significativamente a regularização. O Presidente perguntou a ele se havia respondido à Dra. Cláudia, que solicitou um apanhado de todas as pendências da regularização. Ele disse ter enviado a ela por e-mail, indicando o caminho para ver essas pendências. Foi perguntado também pelo Presidente se ele ainda fazia parte de grupo da Associação que trata desse assunto. Ele informou que se desligou do grupo devido à demora da Associação em tomar providências. A Secretária perguntou qual era o objetivo do grupo e foi respondido que era apresentar projetos de vias alternativas de acesso ao Quinhão 16. No processo aberto em nome da condômina Tânia entendeu-se que a responsabilidade de apresentar projeto é nossa. Foi solicitado a eliminação da DIUR 1 (Diretriz Urbanística) porque não houve audiência pública aqui no Setor São Bartolomeu. Pediu também que se fizesse uma nova DIUR com audiência aqui. Em reunião que participou com membros do Ministério Público estes se mostraram abertos a fazer uma



ação em relação a realização de audiências públicas. Reclamou que a Associação não tomou nenhuma providência. A condômina Dóris pediu uma síntese do que foi explicado e o condômino Ben-Hur explicou que agora existem 3 processos tramitando, a regularização histórica do CQA, um processo baseado na fundação do CQA antes de 1979 e outro correndo em paralelo seguindo as novas determinações de regularização. O Síndico disse ser muito difícil lidar com a SEDUH devido à falta de critérios. Perguntado pelo Presidente se achava que devíamos judicializar o processo de regularização, o condômino Ben-Hur explicou que quando veio a Lei de Regularização nº 13.465/2017 ela foi baseada na agenda 2030 e diz que tem que acabar com a judicialização. Se o condomínio optar pela judicialização, o assunto vai voltar para a SEDUH e posteriormente irá para uma comissão de conciliação, que foi criada em 2003 cujo Presidente é um representante do cartório e é tão demorado quanto os demais tramites processuais.

**3.4 – Comissão de Obras – Marcos Villaça Freitas (coordenador), José Eugênio Pinto Campos, Paulo Fernando Gobbato, Rosemberg de Araújo Gouveia Júnior e Tiago Diniz Arantes.**

O coordenador informou que o síndico lhe fez uma consulta e que ele respondeu sem consultar aos demais membros da Comissão. Era sobre solicitação do proprietário da quinta 126, que está com problemas de acumulação de água em canto do terreno, pois este tem uma declividade no relevo e neste local foi construída uma edificação que inundou com a chuva. Ele então solicitou se poderia jogar sua água pluvial em uma caixa de passagem de água pluvial do condomínio ou escoando por baixo da calçada e indo para a av. São Bartolomeu. Ele respondeu que essa resposta deve ser da política praticada pelo condomínio e não técnica da comissão. Poderia apenas dizer que não deve ser usada diretamente a caixa de água pluvial do condomínio, porque eventualmente pode se jogar água de esgoto. O Presidente opinou que a Comissão poderia sugerir ao síndico que encaminhasse como sugestão o uso do projeto de captação de águas pluviais domiciliares feito pelo Tales da GETAF, uma trincheira residencial. Foi sugerido que o condômino fizesse a trincheira domiciliar. O Síndico disse já ter conversado sobre isso com ele. Foi dito que todas as casas têm uma saída para a rua, o que a Secretária discorda, disse que na dela não tem. Rodrigo acha que o condomínio não deveria opinar. Marcos lembrou que a trincheira não o livraria de uma inundação. Teria que ter uma saída para fora, um ladrão. O síndico lembrou ser exatamente esta a ideia do projeto complementar de drenagem que não foi aprovado na última AGE. O Síndico falará com o condômino sobre a trincheira e sobre a saída de água para a av. São Bartolomeu.

**3.5 – Grupo de trabalho para a revisão da Apresentação da Prestação de Contas – Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira (coordenador), Guilherme Carrano e Luiz Titò Bonvini.**

O Coordenador disse que o contador ficou de elaborar o Relatório de Administração, conforme proposto pelo grupo, mas ainda não entregou. O Síndico disse que o mesmo ficou pronto às 17 horas daquele dia e o entregou ao coordenador, para avaliação. O assunto ficou então transferido para a próxima reunião.



Conselho Consultivo-Fiscal

**3.6 – Comissão Eleitoral para 2023/2024 – Sebastião Borges Taquary (Presidente), Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira e Lélia de Amorim Campos.**

O Presidente da Comissão informou não haver novidades. Foi dito então que havia a questão colocada pelo conselheiro Rodrigo, de como seria feita a eleição, e o Dr. Taquary informou que a proposta encaminhada ainda não foi analisada, pois esteve hospitalizado e somente a poucos dias retornou aos trabalhos. O conselheiro Rodrigo diz ter feito esse documento pela falta de dispositivos prévios, dando exemplo a eleição do Conselho. A eleição do síndico como seria feita? Por voto secreto, por cédula ou levantando o braço? O Presidente disse que não temos regra. Decide-se na hora. Como os dois candidatos estão na reunião é mais fácil de se resolver. A Secretária disse que existe uma convenção informal que a muitos anos é usada em Assembleias que seria: voto secreto para eleição de Síndico, com cédulas que ficam arquivadas e são assinadas pelo Presidente da mesa ou pelo secretário, e para a escolha dos conselheiros se escrevia o nome do candidato em uma cédula também sendo escolhido um nome por quinta. O condômino Ben-Hur disse que se já existia um rito antigo o mesmo poderia se juntar ao que foi elaborado pelo conselheiro Rodrigo. O conselheiro Taquary pediu a palavra e anunciou a sua retirada do cargo de Presidente da Comissão Eleitoral, por questões de saúde, e pediu ao Secretário da Comissão que assumisse seu lugar. Ficou acordado entre os membros do Conselho e os candidatos que a eleição de Síndico e Subsíndico se dará por voto secreto em urna, conforme a lista de presença na Assembleia. O Presidente da Assembleia chamará os condôminos presentes, um a um, e lhes entregará a cédula de voto para a votação, incluindo as cédulas dos condôminos que se fizerem representar por procuração. O condômino se dirigirá ao local de votação e depois colocará o voto na urna. Essa regra será válida para votação de síndico e subsíndico. Para conselheiro serão colocados os nomes dos candidatos que se voluntariarem em quadro visível e será feita a votação nominal por quinta, com o condômino declarando seu voto para conselheiro.

**3.7 – Comissão de Levantamento de Pertences do Condomínio – Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira (coordenador) e Paulo Fernando Gobbato.**

O conselheiro Rodrigo informou que a Comissão está fechando o relatório de bens, em formato semelhante ao de uma auditoria. Mas ressalva que já foi comentado que o Conselho precisa urgentemente se debruçar sobre o estabelecimento de uma norma para a aquisição, incorporação, controle e descarte de bens. Alguns ajustes sempre serão necessários, mas com a existência de uma norma o Síndico irá segui-la e não se terá dúvidas sobre o tratamento adequado. Ele propõe o encerramento dos trabalhos para o final desse mês (março), mesmo em desacordo com a Convenção, que prevê que é no próximo mês. A auditoria terminará com a apresentação do relatório do tombamento dos bens. O Presidente do Conselho disse ser sua intenção um relatório provisório para ser apresentado na Assembleia, e será finalizado no dia 30 de abril no rito de passagem para a nova administração, incorporando eventuais movimentações neste período de transição. O conselheiro Rodrigo disse que o relatório pode ser definitivo com um adendo caso haja alguma movimentação patrimonial.



#### **4. Distribuição e Análise de prestação de Contas**

Janeiro/2022 – designada conselheira Lélia – aprovada na reunião 529.

Fevereiro/2022 – designado conselheiro Rodrigo – aprovada com ressalvas na reunião 536.

Março/2022 – designado conselheiro Guilherme na reunião 529 – em análise.

Abril/2022 – designado conselheiro Gobbato – aprovada com ressalvas na reunião 535.

Maió/2022 – designada conselheira Lélia – aprovada na reunião 535.

Junho/2022 – designado conselheiro Taquary – aprovada na reunião 537.

Julho/2022 – designada conselheira Mônica na reunião 535 – em análise.

Agosto/2022 – designado conselheiro Gobbato – aprovada nessa reunião.

Setembro/2022 – designado conselheiro Rui – aprovada na reunião 540.

Outubro/2022 – designada conselheira Lélia – aprovada nessa reunião.

Novembro/2022 – designado conselheiro Marcos – aprovada nessa reunião.

Dezembro/2022 – designado conselheiro Gobbato – aprovada nessa reunião.

Como essa é a última reunião do Conselho antes da AGO, o Presidente elaborou um parecer sobre as contas que foram analisadas pelo Conselho durante esta gestão, que foi lido pelo mesmo e será encaminhado à Assembleia de 15/04/2023.

O Conselheiro Marcos se disse incomodado com as prestações de contas que se encontram ainda abertas, em análise. Sugeriu uma reunião extraordinária do Conselho específica para esse assunto. O Presidente concorda com as palavras do conselheiro Marcos, e disse que amanhã encaminhará um e-mail a todos os conselheiros neste sentido, solicitando esforço para a conclusão da análise antes da Assembleia, para que o Conselho possa viabilizar uma reunião extraordinária para apreciação e apresentar um parecer à Assembleia com todas as prestações de contas analisadas.

#### **5 – Notícias da Administração**

##### **5.1 – Orçamento para a gestão 2023/2024.**

O Presidente do Conselho, acompanhado do Síndico, apresentaram uma planilha a todos onde consta a taxa de condomínio mensal estimada no valor de R\$ 1.291,38, somada com o incentivo a pontualidade de R\$100,00, fazendo uma taxa total de R\$1.391,38, conforme quadro resumo abaixo:



PROPOSTA ORÇAMENTÁRIA 2023/2024 – CQA		
Grupo de DESPESAS	Valor Previsto	Percentual
DESPESAS COM PESSOAL	R\$ 1.158.330,05	42,50%
DESPESAS OPERACIONAIS	R\$ 129.964,63	4,77%
PRO-LABORE Síndico	R\$ 111.306,35	4,08%
MANUTENÇÃO/CONSERVAÇÕES	R\$ 465.088,83	17,06%
DESPESAS BANCARIAS	R\$ 13.542,70	0,50%
SERVIÇOS DE PORTARIA/ASSOCIAÇÃO	R\$ 416.043,72	15,26%
DESPESAS COM SERVIÇO DE ÁGUA	R\$ 342.052,71	12,55%
REGULARIZAÇÃO	R\$ 89.385,38	3,28%
TOTAL DESPESAS	R\$ 2.725.714,37	100,00%
RECEITAS (aluguel OI + rendimentos)	R\$ (24.886,97)	
<b>TOTAL A RATEAR</b>	<b>R\$ 2.700.827,40</b>	
Valor Rateio por 183 Quintas por ano	R\$ 14.758,62	
Valor Rateio por mês	R\$ 1.229,88	
Fundo de Reserva (5%)	R\$ 61,49	
Valor Taxa Ordinária – vencimento dia 10	<b>R\$ 1.291,38</b>	Proposta 2022/2023 R\$ 801,65
Incentivo a pontualidade	R\$ 100,00	R\$ 100,00
<b>Total da Taxa – vencimento dia 15</b>	<b>R\$ 1.391,38</b>	<b>R\$ 901,65</b>

Explicaram que foram colocados alguns serviços que deixaram de ser executados ao longo de 2022, e também a reposição de um funcionário falecido e a contratação de um administrador para ajudar o síndico. Foram lidas as despesas e explicados os motivos de constarem na planilha. Explicaram também que o valor proposto para o Pró-labore do síndico, no valor de R\$ 8.509,66, vem da Convenção Coletiva de Trabalho do SINDICONDOMINIO-DF que no seu final apresenta uma tabela propondo os valores de pró-labore de acordo com o número de unidades existentes no condomínio. Foram também alocados recursos para a regularização, com a previsão de elaboração do complemento do projeto de captação de águas pluviais. A condômina Dóris se manifesta dizendo ser contra esse projeto por achar que não é necessário para regularização nesse momento. O Síndico Tito apresentou para ela as explicações necessárias, justificando a necessidade do projeto. O Presidente ponderou que esse é o orçamento ideal para o condomínio, que, se aprovado, a gestão não deverá enfrentar dificuldades financeiras. Mas isso não quer dizer que não se possa cortar algumas despesas. Convidada a se manifestar, a condômina Dóris pediu que constasse em ata que nem ela nem o condômino Ben-Hur opinariam sobre esse assunto nesta reunião. O Presidente disse que tem que ficar claro aos condôminos é que, com a pandemia de COVID e a alta da inflação, o orçamento do ano passado foi subestimado e o condomínio atualmente está com falta de dinheiro para fechar as contas. O síndico Tito informa que a gasolina, contratos e serviços, materiais, tudo subiu muito de preço. E neste orçamento para 2023/2024 estamos repondo tudo isso. A condômina Dóris, candidata a subsíndica, pediu 60 dias para poder analisar o orçamento. O Síndico Tito pediu que constasse em ata que avisou aos candidatos da outra chapa para que, caso sejam eleitos, aceitem essa proposta orçamentária pelos 60 dias que eles disseram necessitar para elaborar nova proposta, porque senão não irão conseguir honrar todos os compromissos do condomínio. O parecer do Conselho encaminhando a taxa condominial e o pró-labore do Síndico foi então aprovado e será apresentado à Assembleia do dia 15/04/2023.



Conselho Consultivo-Fiscal

O conselheiro Rodrigo apresentou ao Conselho questão sobre o deficit orçamentário do condomínio na gestão 2022/2023 e o uso do Fundo de Reserva. Por se tratar de assunto que necessita de esclarecimentos por parte do contador do condomínio, o Presidente do Conselho solicitou ao síndico Tito que agendasse uma reunião com o contador Fernando e os conselheiros, para que o assunto possa ser esclarecido, de forma a não termos ruídos ou má interpretações em nossa Assembleia do dia 15/04/2023.

**6 – Demandas Judiciais e amigáveis.**

O Dr. Taquary disse que o condômino devedor pagou sua dívida, não havendo neste momento outros processos de cobrança judicial. Disse que em relação à Associação, renunciou a ser advogado da mesma por não se sentir mais à vontade para continuar.

**7 – Assuntos Gerais – Não houve.**

**8 – Assuntos para a próxima reunião –** Posse dos novos conselheiros e Síndico/Subsíndico eleitos.

**9 – Participação de condôminos –** A participação da condômina Dóris e do condômino Ben-Hur se deu ao longo da reunião.

**10 – Data das próximas reuniões:**

**10.1 – Mensal de Abril/2023 – dia 25/04/2023 – presencial.**

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada às 09h40 a reunião nº 541, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelo Presidente e pela Secretária.

  
Paulo Fernando Gobbato – Presidente

  
Lélia de Amorim Campos – Secretária