

# CONDOMÍNIO POUSADA DAS ANDORINHAS

## Assembleia Geral Extraordinária – AGE

03 de novembro de 2019



Aos 03 (três) dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezenove, o Sr. André Luiz Silva de Moura, síndico do condomínio Pousada das Andorinhas, declarou aberta a assembleia, às oito horas e trinta minutos, em primeira convocação, e às nove horas, em segunda e última convocação. Instalada a assembleia em segunda convocação, às nove horas, o Sr. André procedeu à leitura do edital de convocação: *“Condomínio Pousada das Andorinhas. Edital de Convocação. Assembleia Geral Extraordinária. O Síndico do Condomínio Pousada das Andorinhas, no uso de suas atribuições, conforme os artigos 50º e 63º da Convenção do condomínio, convoca todos os condôminos a participarem da Assembleia Geral Extraordinária, na qual serão tratados assuntos de interesse comum listados a seguir. Pauta. 1) Situação do acordo a ser firmado com a Terracap para regularização fundiária do condomínio. 2) Procedimento para unificação de lotes vizinhos. 3) Apresentação da sequência das despesas extraordinárias até a obtenção do licenciamento para as obras de implantação da infraestrutura do condomínio, e aprovação das mesmas nos termos do disposto ao artigo 99º da Convenção do condomínio. 4) Aprovação da contratação de empresa para a realização, em sequência, de uma forma integrada, e com o acompanhamento junto aos órgãos públicos dos respectivos processos de aprovação e atendimento a eventuais exigências, de: levantamento topográfico, complementado por aerofotogrametria; plano de uso e ocupação, com concepção básica da infraestrutura; estudo preliminar de urbanismo; projeto de concepção da infraestrutura; e projeto executivo de urbanismo. 5) definição das diretrizes gerais para o processo de contratação da empreiteira que realizará as obras de implantação da infraestrutura física. O condômino somente poderá exercer o seu direito de voto estando em dia com as suas obrigações condominiais, nos termos do disposto ao artigo 1.335, inciso III, do Código Civil Brasileiro, e ainda nos termos do disposto ao artigo 54º da Convenção do condomínio. O condômino ausente poderá fazer-se representar na assembleia por procurador, nos termos do disposto ao artigo 56º da Convenção do condomínio. O quórum para a realização da assembleia será de metade mais um dos condôminos cadastrados com direito e voto em primeira chamada, ou, em segunda chamada, com qualquer número de presentes. Data: 03 de novembro de 2019 – domingo. Local: Condomínio Pousada das Andorinhas – SHIS – QI 29 – Cruzamento DF001. Horário: 1ª Chamada às 08h30 e 2ª e última chamada impreterivelmente às 09h00. Brasília-DF, 18 de outubro de 2019. André Luiz Silva de Moura. Síndico. Condomínio Pousada das Andorinhas.”* Após a leitura do edital de convocação, o Sr. André pediu que condôminos se apresentassem para presidir e para secretariar a assembleia, tendo se apresentado os condôminos Ruben José Bauer Naveira e Juvenário Barbosa Aguiar Neto para presidente e secretário respectivamente, ambos aprovados por aclamação pela assembleia. Dando início ao primeiro ponto da pauta, o presidente, Sr. Ruben, esclareceu que não se tratava de questão deliberativa mas tão somente informativa para o conhecimento dos condôminos, relatou a situação do acordo firmado com a Terracap, mencionando que o acordo já se encontra apalavrado em reunião havida há cerca de três meses com a presidência e toda a diretoria daquela instituição, a qual contou também com as presenças de um parlamentar federal representante do DF no Congresso Nacional como



*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*

testemunha do acordo, e ainda do advogado do condomínio, o Dr. Mario Gilberto de Oliveira; que a Terracap comprometeu-se naquela reunião a providenciar até o mês de dezembro do corrente ano o contrato nos termos do acordo acertado; que não há como saber se a Terracap cumprirá de fato este prazo, posto que se encontra sobrecarregada tratando no momento de cerca de trezentos processos de regularização fundiária por todo o DF; que, por razões de conveniência da Terracap, não constará do contrato o termo "regularização", e sim expressões como "empreendimento em parceria", porém que isso é irrelevante no sentido que o condomínio será implantado, ou seja, regularizado de fato, que é o que nos interessa; e que, assim que o contrato tiver sido oficializado, será dada ampla divulgação do conteúdo do mesmo ao conjunto dos condôminos. O síndico, Sr. André, fez uso da palavra dizendo que esteve na Terracap há poucos dias e que a assessoria da diretoria da Terracap lhe confirmou que o acordo está sim previsto para ser assinado no mês de dezembro agora. O advogado do condomínio, Dr. Mario Gilberto, fez uso da palavra acrescentando maiores esclarecimentos, inclusive sobre a pergunta feita pelo condômino o Sr. Arnaldo Lima da Silva Filho a respeito do registro dessa reunião para fins de validade da mesma, tendo sido prestados também pelo síndico os esclarecimentos necessários com relação à reunião e ao acordo com a Terracap, dando-se por satisfeito o Sr. Arnaldo e os demais condôminos. Ainda fez uso da palavra o senhor Benami José Gomes Júnior, que abordou quanto à validade da reunião havida sem a presença do Ministério Público, sendo respondido pelo presidente ficando o condômino satisfeito com as explicações. Fez ainda uso da palavra o condômino Sr. Carlos Leônidas de Andrade, que perguntou sobre o início das construções individuais tendo sido esclarecido pelo presidente que a construção das casas somente ocorrerá após a implantação da infraestrutura do condomínio. Usou novamente da palavra o Dr. Mario advogado do Condomínio complementando os devidos esclarecimentos com relação ao Ministério Público e ao processo atual de regularização. Passando ao segundo ponto de pauta, o presidente discorreu quanto a que: aqueles condôminos que possuem mais de um lote poderão, se assim o desejarem, unificar dois lotes de 507,5 metros quadrados de sua propriedade que sejam vizinhos, seja pelas divisas laterais ou pelas divisas dos fundos, em um único lote de 1.015 metros quadrados; que, para cada unificação de dois lotes vizinhos, ambos os lotes precisarão constar como de propriedade de um mesmo condômino, ou seja, deverão estar sob um único CPF, bem como estarem ambos adimplentes com as taxas condominiais; e que essas unificações de lotes vizinhos demandarão alterações tanto no projeto urbanístico do condomínio quanto na Convenção do mesmo, mas que tanto o projeto urbanístico quanto a Convenção já necessitariam ser alterados de toda forma, por razões outras, e assim a unificação de lotes não acarretará custos desnecessários ao condomínio. O presidente esclareceu ainda que, nos casos em que um condômino possua dois lotes que não sejam vizinhos, ele poderá tentar uma permuta de lotes com algum outro condômino que seja proprietário de algum dos lotes que são vizinhos aos seus lotes, porém, uma vez que a Convenção do condomínio dispõe, ao seu artigo 25º inciso VI, que: *"são direitos exclusivos dos condôminos (...) não ter divulgados para terceiros seus dados pessoais bem como seu endereço residencial, à exceção (...) ou ainda para propósitos específicos desde que submetido à aprovação pela Assembleia Geral"*, é necessário que a assembleia vote uma autorização específica para que a administração do condomínio possa fornecer aos interessados em permutas de lotes os dados de contato daqueles condôminos que possuam lotes vizinhos aos seus. A condômina Sra. Mara Lúcia Ferreira Mello perguntou sobre os percentuais de área verde para fins de construções, sendo esclarecidos pelo presidente da mesa de pleno e satisfatoriamente. Colocada então em votação, essa autorização foi aprovada por unanimidade de todos os presentes. O presidente enfatizou

2º Ofício de notas e processos  
Camilo Simões Corrêa  
Tabelião Interino

1º Ofício de Brasília-DF  
Nº de Protocolo e Registro  
969223  
RTD

ainda que para qualquer permuta de lotes ambos os lotes a serem permutados deverão estar adimplentes com as taxas condominiais. Passando ao terceiro ponto de pauta, o presidente esclareceu que, segundo o artigo 99º da Convenção do Condomínio, despesas de natureza extraordinária devem contar com aprovação prévia da assembleia geral para que possam ser efetuadas pela administração do condomínio, e que há uma série de despesas dessa natureza que ainda precisarão ser efetuadas para que venha a ser obtido o licenciamento pelos órgãos públicos para as obras de implantação da infraestrutura física do condomínio. O presidente fez explicações quanto aos tipos de despesas e o porquê da necessidade de aprovação específica dessas despesas extraordinárias, e solicitou ao condômino o Sr. Rafael Serejo de Jesus, subsíndico do condomínio, e engenheiro ambiental, que fizesse uma explanação a respeito dessas despesas à assembleia. Tomando uso da palavra, o Sr. Rafael explanou sobre todo o processo de obtenção do licenciamento para as obras, sobre tudo o que já foi feito até hoje e sobre aquilo que ainda necessita ser feito, sobre o atual momento administrativo dos órgãos do governo e da legislação atual, e discorreu sobre tudo que ainda será necessário o condomínio fazer em termos de atualização de seus projetos e de novos projetos a serem feitos para comporem o processo final da regularização e da implantação do condomínio, tendo sido apresentada, com projeção em tela, a lista completa de todos os projetos e estudos necessários, sendo que alguns dos mesmos serão obrigatórios enquanto que outros somente serão contratados caso venham a ser exigidos pelos órgãos públicos. Fazendo uso da palavra os Srs. Arnoldo e Benani questionaram sobre os possíveis gastos extraordinários sem ainda uma plena certeza de que o acordo com a Terracap será efetivamente concretizado, tendo sido prestados esclarecimentos pelo presidente e pelo subsíndico o Sr. Rafael. No curso de vários debates a respeito da oportunidade desta aprovação, o presidente concedeu a palavra aos condôminos os Srs. Benami, Sérgio Monteiro Guimarães, Lurdiana Costa Araújo, Sara Souza Leite, Euler de Paula Veloso e Manoel de Freitas Júnior, os quais dissertaram sobre vários assuntos, em especial sobre a necessidade de que todas essas despesas extraordinárias em discussão somente venham a ser efetuadas após o acordo com a Terracap ter sido assinado. O presidente confirmou que se trata exatamente disso, que todas essas contratações somente poderão vir a ser efetuadas posteriormente à assinatura do acordo com a Terracap, e, ainda, nos termos do artigo 102º da Convenção do condomínio, que regulamenta os processos de contratação por parte da administração do condomínio. O presidente procedeu então à votação da aprovação pela assembleia, nos termos do artigo 99º da Convenção do condomínio, das seguintes despesas extraordinárias, as quais poderão se fazer necessárias ao longo do processo de obtenção dos licenciamentos pelos órgãos públicos para as obras de implantação do condomínio: relatório de impacto de trânsito – RIT; estudo de impacto de vizinhança – EIV; levantamentos topográficos externos à poligonal; ensaios geotécnicos; estudos geotécnicos; projeto executivo do sistema de abastecimento de água; projeto executivo do sistema de esgotamento sanitário; projeto executivo de drenagem pluvial; projeto executivo de geometria e pavimentação; projeto de energização e iluminação; projeto de dados; programa de recuperação ambiental; inventário florestal; plano de supressão vegetal; compensação florestal; compensação ambiental; relatório de impacto de vizinhança – RIVI; além de programas e de planos de monitoramento e controle ambiental, a saber: programa de gerenciamento dos resíduos sólidos; programa de controle de erosão; plano de monitoramento dos recursos hídricos; programa de educação ambiental; plano de recuperação de área degradada ou alterada – PRADA; e projeto de paisagismo. Posto em votação, o conjunto dessas despesas extraordinárias foi aprovado por unanimidade. Passando ao quarto ponto de pauta, o presidente explanou sobre a proposta da contratação da empresa

2º Ofício de notas e processos  
Amílrio Simões Corrêa  
Tabelião Interino

1º Ofício de Brasília-DF  
Nº de Protocolo e Registro  
969223  
RTD

RHUMB Pesquisa e Desenvolvimento Tecnológico Ltda., para a realização, em sequência, de uma forma integrada, e com o acompanhamento junto aos órgãos públicos dos processos de aprovação e atendimento a eventuais exigências, de todo o conjunto dos serviços discriminados ao item 4 do edital de convocação da assembleia, transcrito ao início desta ata, pelo valor total de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais). O presidente solicitou ao Sr. Davi Navarro de Almeida, sócio da empresa RHUMB Pesquisa e Desenvolvimento Tecnológico Ltda., que fizesse uma explanação aos condôminos acerca dos serviços a serem executados. O Sr. Davi, fazendo uso da palavra, explanou sobre a expertise da Empresa RHUMB, atuante em diversos processos de regularização, e atuante tanto no setor privado quanto no setor público, discorrendo acerca dos trâmites junto aos órgãos públicos dos processos de implantação de condomínios. Em seguida foi concedida a palavra ao síndico que discorreu sobre o trabalho desenvolvido em prol do nosso condomínio junto aos órgãos públicos o que tornou nosso condomínio visível e com isto facilitando o nosso processo de regularização já em vias de finalização, e que explicou os motivos pelos quais a administração do condomínio está propondo a contratação da empresa RHUMB para a condução do nosso processo de licenciamento urbanístico. Foi em seguida dada a palavra aos condôminos os Srs. Arnoldo e Benami que fizeram suas ponderações, e, após várias discursões e esclarecimentos por parte dos membros da administração e do Sr. Davi, o condômino Sr. Sérgio Monteiro Guimarães formulou a proposta que fosse contratada a Empresa RHUMB, porém somente após assinatura do acordo com a Terracap. Colocado em votação, foi aprovada a contratação da empresa RHUMB Pesquisa e Desenvolvimento Tecnológico Ltda., pela unanimidade dos presentes com exceção de apenas um voto, o qual foi dado à outra proposta, do Sr. Sergio, de contratação da empresa RHUMB somente após a assinatura do acordo com a Terracap. Passando ao quinto e último ponto de pauta, o presidente explanou que: o custo das obras de implantação da infraestrutura do condomínio somente será conhecido após elaborado o projeto executivo das obras, o qual, por sua vez, somente será elaborado após a aprovação do projeto urbanístico do condomínio pela SEDUH – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do DF; a título de mera estimativa preliminar, para orientação aos condôminos quanto ao seus planejamentos financeiros pessoais para fazer frente às taxas extras para o custeio dessas obras, e com base nos gastos efetuados por condomínios de portes similares ao condomínio Pousada das Andorinhas, quando da implantação das suas respectivas infraestruturas, chegou-se ao valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); que se espera que este valor acabe significativamente reduzido com a racionalização do projeto urbanístico a ser levada a cabo pela empresa RHUMB Pesquisa e Desenvolvimento Tecnológico Ltda.; que o condomínio poderá, e mesmo deverá, fazer a contratação da execução da totalidade das obras junto a uma única empresa, para redução de custos, empresa esta a ser selecionada por meio de licitação; que o condomínio, por se tratar de entidade de natureza privada e não pública, se pauta pelos ditames do direito cível e não pelos do direito administrativo, e assim não se encontra obrigado a seguir a legislação sobre licitações integrante do direito administrativo, notadamente a Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993; e por fim que, por contar a Lei 8.666 com um vasto histórico de aplicações, bem como com um amplo e diversificado entendimento acerca de seus aspectos tanto positivos como negativos, o condomínio conta então com a oportunidade de adaptar a Lei 8.666 de modo a criar um marco regulatório próprio, a ser aplicado à contratação da empresa que executará as obras de implantação da infraestrutura do condomínio, regramento este que venha a aportar as vantagens apresentadas pela Lei 8.666 sem contudo incorrer nas desvantagens da mesma. O presidente então conclamou aos condôminos presentes que se voluntariassem para a composição de um grupo

2º Ofício de Notas e Protestos  
Benício Simões Corrêa  
Tabelião Interino

*[Handwritten signatures and initials]*

de trabalho para a confecção de tal marco regulatório próprio, a ser submetido à assembleia geral em momento futuro, juntamente com pareceres dos órgãos deliberativos do condomínio, a saber: o Conselho Consultivo; o Conselho Fiscal; e a Comissão de Obras. Voluntariaram-se para compor o grupo de trabalho os seguintes condôminos: Arnaldo Lima da Silva Filho, Benami José Gomes Júnior, Ruben José Bauer Naveira, Rafael Serejo de Jesus, José Wanderley Pinheiro, Lurdiana Costa Araújo e Linda Jacinto Xavier. O presidente enfatizou que será ainda dada ampla divulgação, junto ao universo dos condôminos, quanto à criação dessa comissão, sendo que qualquer outro condômino que venha a manifestar seu interesse em integrar esta comissão será também incorporado à mesma. Nada mais havendo a tratar, o presidente declarou encerrada a assembleia às 13 horas e 15 minutos., e assim a presente ata vai assinada por mim, secretário da mesa, pelo presidente da mesa e pelos seguintes condôminos: Américo Leal Tenório Cavalcante, Gustavo Henrique Marinho, Maria de Fátima Augusto e Margarida Nunes de Almeida Lopes.

Brasília, 03 de novembro de 2019.

20º SERVIÇO  
NOTARIAL - RJ

CARTÓRIO JK

Juvenário Barbosa Aguiar Neto  
Secretário da Mesa

Ruben José Bauer Naveira  
Presidente da Mesa

2º Ofício  
JONATHAN

Américo Leal Tenório Cavalcante  
Condômino

Gustavo Henrique Marinho  
Condômino

2º Ofício  
JONATHAN

Maria de Fátima Augusto  
Condômina

CARTÓRIO JK

Margarida Nunes Almeida Lopes  
Condômina

2º Ofício de notas e protestos  
Ramilo Simões Corrêa  
Tabelião Interino

**20<sup>o</sup>** Cartório 20<sup>o</sup> Ofício de Notas - RE Wandria Regina Cario Lobão  
 Av. Almirante Barroso, 02 slj - Centro - RJ - Tel.: 2220-9545 088922AA631214

**RECONHECIMENTO DE FIRMA**

Reconheço por Semelhança, a firma de RUBEN JOSE BAUER NAVEIRA - X - X - X  
 X - X -  
 Em testemunho da verdade Rio de Janeiro, 04/11/2019  
 Lucas N. Valentim De Paula - Escrevente Aut  
 Emolumentos: 5,61 Leis: 2,30 Total: 7,91  
 EDGJ78381/GYT - Consulte em <https://www3.tjrr.jus.br/sitepublico>



20<sup>o</sup> TABELÃO DE NOTAS E PROTESTO  
 BRASÍLIA - DISTRITO FEDERAL  
 LUCAS N. VALENTIM DE PAULA  
 Escrevente  
 CG/RJ 94 / 19.507

1<sup>o</sup> Ofício de Brasília-DF  
 Nº de Protocolo e Registro  
 969223  
 RTD

**1<sup>o</sup> Ofício de Notas e Protesto de Brasília**  
 CRS Quadra 505 - Bloco C - Lotes 1, 2 e 3 | CEP: 70.350-530 | Brasília - DF  
 Fone: (61) 3799-1515 | [www.cartoriojk.com.br](http://www.cartoriojk.com.br)  
 Tabelião: Mc Arthur Di Andrade Camargo

**CARTÓRIOJK**

RECONHECO e dou fe por AUTENTICIDADE a(s) firma(s) de:  
 [JYuej0U0]-MARGARIDA NUNES DE ALMEIDA LOPES

TJDFT20190011660032NUW1  
 AGB-Consultar selo: "" [www.tjdf.jus.br](http://www.tjdf.jus.br)""  
 BSB 11/11/2019 - 15:04:45

JOAO RIBEIRO DA SILVA



**2<sup>o</sup> TABELÃO DE NOTAS E PROTESTO**  
 BRASÍLIA - DISTRITO FEDERAL

RAMOLO SIMÕES CORREIA - TABELÃO INTERNO - LUIZ SCHONARTH - TABELÃO SUBSTITUTO  
 BRTV / SIA - Q. 701 - COOCL L. 18.01 - LOJA 24 - ANDAR TERREO - CENTRO EMPRESARIAL ASSIS CHATEAUBRIAND  
 FONE: (61) 3225-2760 - E-mail: [oficio2@tjdf.jus.br](mailto:oficio2@tjdf.jus.br) - CEP 70340-908 - BRASÍLIA - DF

RECONHEÇO por AUTENTICIDADE a(s) firma(s) de:  
 [JYuej1S1]-GUSTAVO HENRIQUE MARIANO

TJDFT20190020532994XDUB  
 Para consultar acesse: [www.tjdf.jus.br](http://www.tjdf.jus.br)  
 Em testemunho da verdade.  
 BRASÍLIA, 11 de Novembro de 2019  
 037 - ENOQUES ALVES GOLVEIA  
 ESCRIVENTE NOTARIAL



**2<sup>o</sup> TABELÃO DE NOTAS E PROTESTO**  
 BRASÍLIA - DISTRITO FEDERAL

RAMOLO SIMÕES CORREIA - TABELÃO INTERNO - LUIZ SCHONARTH - TABELÃO SUBSTITUTO  
 BRTV / SIA - Q. 701 - COOCL L. 18.01 - LOJA 24 - ANDAR TERREO - CENTRO EMPRESARIAL ASSIS CHATEAUBRIAND  
 FONE: (61) 3225-2760 - E-mail: [oficio2@tjdf.jus.br](mailto:oficio2@tjdf.jus.br) - CEP 70340-908 - BRASÍLIA - DF

RECONHEÇO e dou fe por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:  
 [JYueiRn1]-AMERICO LEAL TENORIO CAVALCANTE  
 [JYufDAy1]-MARIA DE FATIMA AUGUSTO

TJDFT20190020532905FSPY e TJDFT20190020532906DGZK  
 Para consultar acesse: [www.tjdf.jus.br](http://www.tjdf.jus.br)  
 Em testemunho da verdade.  
 BRASÍLIA, 11 de Novembro de 2019  
 027 - ENOQUES ALVES GOLVEIA  
 ESCRIVENTE NOTARIAL



**Cartório Marcelo Ribas** 1<sup>o</sup> OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL, CASAMENTOS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 SCS Qd. 08 Bl. B-60 Sala 140-E Venâncio Shopping - Asa Sul - Brasília-DF CEP: 70.333-900  
 Site: [www.cartomarceloribas.com.br](http://www.cartomarceloribas.com.br) Email: [cartomarceloribas@terra.com.br](mailto:cartomarceloribas@terra.com.br) Tel.: (61) 3224-4026

Documento Protocolado, Registrado e Digitalizado sob o número 00969223.

Em 12/11/2019 Dou fe

Titular: Marcelo Caetano Ribas  
 Francineide Gomes de Jesus  
 Selo: TJDFT20190210074377DBXF  
 para consultar [www.tjdf.jus.br](http://www.tjdf.jus.br)



**1<sup>o</sup> Ofício de Notas e Protesto de Brasília**  
 CRS Quadra 505 - Bloco C - Lotes 1, 2 e 3 | CEP: 70.350-530 | Brasília - DF  
 Fone: (61) 3799-1515 | [www.cartoriojk.com.br](http://www.cartoriojk.com.br)  
 Tabelião: Mc Arthur Di Andrade Camargo

**CARTÓRIOJK**

RECONHECO e dou fe por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:  
 [JYuhWFq1]-JUVENARIO BARBOSA DE AGUIAR NETO

TJDFT20190011669620BGWX  
 EBL-Consultar selo: "" [www.tjdf.jus.br](http://www.tjdf.jus.br)""  
 BSB 11/11/2019 - 14:16:16

JOAO RIBEIRO DA SILVA



2<sup>o</sup> TABELÃO DE NOTAS E PROTESTO  
 BRASÍLIA - DISTRITO FEDERAL  
 LUCAS N. VALENTIM DE PAULA  
 Escrevente  
 CG/RJ 94 / 19.507

CARTÓRIO DO 1<sup>o</sup> OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL  
 Diógenes Adriano de Lima Souza  
 Escrevente Substituto  
 BRASÍLIA DF