

CONDOMÍNIO RURAL POUSADA DAS ANDORINHAS

SMDB Q I 23, Conjunto 12, Bloco G, Sala 213, Lago Sul, Brasília-DF, CEP 71.680-117

CNPJ: 73.383.028/0001-29

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA – AGO

Realizada no dia 27 de agosto de 2020.

1º Ofício de Brasília DF
Nº de Protocolo e Registro

97 92 03

RTD

Aos vinte e sete dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte, às dezoito horas e trinta minutos em segunda e última convocação, reuniram-se os Srs. Condôminos em Assembleia Geral Ordinária, que em razão da excepcionalidade devido à pandemia da COVID-19, se deu na modalidade virtual pelas plataformas Zoom e Televotoweb, em conformidade com o exposto no Edital de Convocação, devidamente publicado no dia 23/07/2020. Dando início aos trabalhos, o Sr. Síndico, André Luiz Silva de Moura, procedeu a leitura do Edital de Convocação e apresentou os condôminos para compor a mesa de forma presencial, o Sr. Rafael Serejo de Jesus (Conjunto 18 Lote 10), para presidir a assembleia, e para secretariá-la, o Sr. Luismar Vieira Machado (Conjunto 09 Lote 12). Registrou-se a presença do Sr. Mário Henrique, Escrevente Notarial do Cartório JK do 1º Ofício de Notas e Protestos de Brasília, do Dr. Lívio Pinto Marques Leão e do Dr. Mário Gilberto, ambos advogados do Condomínio. Dando seguimento, o Sr. Síndico expôs aos presentes sobre o novo portal do Condomínio que ficará disponível nos próximos dias, onde os condôminos poderão acompanhar a gestão do Condomínio. Agradeceu a participação dos condôminos interessados na administração do Condomínio, e se colocou à disposição de qualquer condômino para dirimir dúvidas e sugestões para a administração, relatando que tem atendido alguns condôminos por telefone, pois não está sendo possível o atendimento presencial devido à pandemia. Expôs ainda algumas considerações sobre o processo e ritos junto a Terracap, e agradeceu a participação dos condôminos na assembleia. Colocou ainda, sobre a modalidade da assembleia virtual e da dificuldade de alguns condôminos, e se colocou à disposição, para juntos realizar uma boa administração, com o propósito de regularizar o Condomínio junto aos órgãos competentes. O Sr. Presidente expôs que, como já havia 03 (três) inscrições de condôminos para falar na assembleia, sugeriu que fossem ouvidas e esclarecidas as dúvidas para dar continuidade as deliberações dos itens da pauta. Dada a palavra ao Sr. Benami José Gomes Júnior (Conjunto 20 Lote 12), que questionou a quantidade dos participantes, pois do total de 540 (quinhentos e quarenta) unidades apenas 147 (cento e quarenta e sete) estavam presentes, e que não recebeu e-mail com as informações de acesso a esta assembleia, e que acredita que, pelo baixo número de participantes, nem todos foram devidamente convocados. Colocou ainda que, não é contra a administração do Condomínio, mas gostaria que ficasse registrado que, na última assembleia verificou se havia alguma pendência em sua unidade, e em contato com a administração, foi informado que o boleto do mês estava em aberto, mas que não tinha como ser gerado o boleto. Pontuou ainda que, presencialmente, nesta data, não se conseguiu gerar o boleto, e não foi autorizado o pagamento através de depósito ou transferência, como foi autorizado a outros condôminos, inclusive para sua irmã. Dada a palavra ao Síndico, onde expôs que o morador entrou em contato hoje em seu telefone pessoal e solicitou o boleto para pagamento com desconto fora da data, mas que devido a assembleia virtual a baixa não seria realizada a tempo. Colocou ainda, que a administração atual vem gerindo a receita por meio de boleto bancário, e que caso tivesse entrado em contato com a devida antecedência, o boleto seria gerado e a baixa realizada. Expôs ainda que, a mesma situação ocorreu com o condômino na última assembleia. Dada a palavra ao Advogado do Condomínio, Dr.

CONDOMÍNIO RURAL POUSADA DAS ANDORINHAS

SMDB Q I 23, Conjunto 12, Bloco G, Sala 213, Lago Sul, Brasília-DF, CEP 71.680-117

CNPJ: 73.383.028/0001-29

Ofício de Brasília DF
Nº de Protocolo e Registro

97 9 2 0 3

RTD

Lívio Pinto Marques Leão, que expôs que o Edital foi publicado com antecedência de mais de 30 (trinta) dias, onde os condôminos adimplentes e inadimplentes estão aptos a participar da assembleia geral, e que apenas os inadimplentes não poderiam votar nos itens da pauta. Colocou que a antecedência da publicação do Edital e as regras para participação, foi realizada para que os condôminos realizassem o cadastro nas plataformas e regularizassem as pendências financeiras existentes. Dada a palavra ao Sr. Arnaldo Lima (Conjunto 04 Lote 01), que parabenizou o síndico e a equipe pela preparação da assembleia virtual, mas registrou que não recebeu o edital em tempo hábil para análise das contas e expôs sobre a inobservância e descumprimento aos dispostos no item 56 (cinquenta e seis) da Convenção, que trata sobre a participação da assembleia com procurações limitadas a 03 (três) unidades por pessoa e também sobre a composição da mesa ser indicada pela administração. O Sr. Presidente registrou que o edital do condomínio e da associação foram publicados no jornal Correio Brasiliense, nos grupos de WhatsApp e no site do Condomínio, no dia 23/07/2020. O Sr. Síndico expôs que, o Sr. Arnaldo é um condômino novo, e que em contatos por telefones realizados pelo condômino aos membros da administração, ficou agendada a visita para análise das contas, onde alguns membros da administração e funcionários do condomínio ficaram aguardando para os devidos esclarecimentos na data de ontem, inclusive com envio de mensagens e ligações até as 17h, e não tendo respostas ou retorno, nem mesmo para avisar que não poderia comparecer. O Sr. Presidente explicou que, os documentos objeto de deliberação estão publicados no site, ainda que tardiamente, pois foi publicado em fevereiro/2020 as despesas de dezembro/2019, e que o prazo concedido para apresentação de procuração se deu para que a administração pudesse realizar a verificação em tempo hábil, devido a modalidade virtual da realização da assembleia e a configuração por parte da empresa de tecnologia que está assessorando o Condomínio. Registrou que na ordem de inscrição para fala dos condôminos, foi liberado o acesso aos condôminos e aqueles que, em sua vez, não estavam presentes e/ou não se manifestaram (ativação do microfone) em seu dispositivo (celular ou computador), foi passada vez ao próximo inscrito. Em ato contínuo, após as explanações iniciais, passou-se ao **Item 1 – Deliberação sobre a Prestação de Contas de janeiro/2019 a dezembro/2019**, dada a palavra ao Sr. Hamilton, Diretor Financeiro, que fez os seguintes comentários: o período de janeiro a maio/2019 faz parte da gestão anterior, destacou que todos os balancetes estão assinados pelo contador e publicado no site do Condomínio, e que foi enviado aos grupos do WhatsApp o demonstrativo financeiro (anexo) mês a mês referente as receitas e despesas. Passou a fazer a leitura e considerações sobre os valores e a composição das despesas. Expôs sobre o lançamento e classificação de uma despesa que era de manutenção e foi lançada pela contabilidade de forma errônea, caracterizando como uma despesa de infraestrutura, o que não estava sendo realizada. Expôs também sobre o lançamento da despesa de pró-labore que se trata de despesa de pessoal e também foi lançada erroneamente como despesa administrativa. Foi colocado em tela a projeção dos gráficos (anexo) relacionados a cada uma das rubricas contábeis. O Sr. Síndico informou aos presentes que, conseguiu aprovar junto a Terracap a metragem do Condomínio em 04 (quatro) hectares, e que o condomínio possui o total de 60 (sessenta) hectares. Com isso, algumas avenidas(ruas) precisaram ser desobstruídas junto às cercas, pois durante o período em que ocorrem as queimadas, os bombeiros tiveram problemas com a contenção dos focos de fogo, durante a realização dos aceiros. Retomada a palavra ao Sr. Hamilton, que informou que este

CONDOMÍNIO RURAL Pousada das Andorinhas

SMDB Q I 23, Conjunto 12, Bloco G, Sala 213, Lago Sul, Brasília-DF, CEP 71.680-117
CNPJ: 73.383.028/0001-29

Protocolo de Brasília DF
Nº de Protocolo e Registro

979203

RTD

primeiro período do ano de 2019 (de janeiro à maio/2019), a administração decidiu por contratar uma auditoria para análise das contas com a devida responsabilidade, e passou a ler a conclusão dos trabalhos da auditoria (anexo), onde ficou demonstrado que não há indício de irregularidade. Quanto ao período de junho a dezembro/2019, referente ao período da atual gestão, foi exposto pelo Sr. Hamilton, sobre a receita ao longo do período com a arrecadação da inadimplência, onde houve um acréscimo de receita com os acordos realizados, e quanto às despesas, foi dada ênfase as despesas, tais como: limpeza e conservação, estudos e projetos para os processos de regularização. Dada a palavra ao Sr. Rafael (Conjunto 18 Lote 10), Engenheiro Florestal e Subsíndico, que apresentou aos condôminos por meio de slides, os estudos e projetos já realizados, destacando que o Condomínio já conseguiu 02 (duas) licenças ambientais concedidas pelo IBRAM (anexo), e que o estudo de fauna está em fase de conclusão, para que o relatório final seja protocolado até o final de setembro/2020 junto ao órgão competente para que seja concedida a licença prévia. O Sr. Hamilton ressaltou que a despesa referente aos estudos e projetos foi devidamente prevista e aprovada na assembleia geral extraordinária realizada em novembro/2019. O Sr. Síndico destacou que a empresa RHUMB contratada para esse trabalho, é bastante conceituada não só no Distrito Federal, mas em todo Centro-Oeste, que o projeto apresentará toda a parte de estrutura urbanística no Condomínio. Enfim, buscou o que há de melhor na área de urbanismo. Dando seguimento, o Sr. Hamilton retomou a apresentação e considerações quanto as demais despesas realizadas, destacando a transição da empresa de Contabilidade a partir de fevereiro/2020 (visando correta classificação contábil e com redução do valor contratado). Destacou que todos os balancetes foram encaminhados e analisados pelos membros do Conselho Fiscal, que elaboraram um parecer sobre as contas do ano de 2019 (anexo). Dada a palavra ao Sr. Cláudiner (Conjunto 11 Lote 14), membro do conselho fiscal, que realizou a leitura do parecer de análise das contas (anexo) e esclareceu alguns questionamentos quanto ao pró-labore do síndico e outros. Retomada a palavra ao Sr. Hamilton que parabenizou os trabalhos do conselho, que vem atuando rigorosamente e exposto alguns apontamentos para correção, o que a Diretoria vem realizando prontamente. Foi informado que os atrasos se deram por problemas com a empresa de contabilidade anterior, mas que o conselho e a administração vêm entregando as documentações dentro do prazo para que não ocorra atrasos. O Sr. Presidente fez breve explanação sobre a atuação da atual administração, mencionando inclusive que os bons resultados começaram a aparecer a partir de fevereiro/2020 graças ao esforço conjunto da Administração e do Conselho Fiscal. Em seguida abriu-se espaço para manifestação dos presentes inscritos com prazo de 1m20s: dada a palavra a Sra. Clotilde (Conjunto 09 Lote 22), onde informou que está de acordo com a prestação das contas. A Sra. Carolina (não identificou a unidade) concedeu a inscrição ao Sr. Arnoldo para concluir sua fala do início da reunião. O Sr. Gustavo Henrique Marinho (Conjunto 03 Lote 02) questionou sobre o valor que está sendo pago referente ao pró-labore e que seja dado o suporte, pois estão ouvindo os áudios de mais 02 (duas) ou 03 (três) pessoas, simultaneamente, e que seja dada fala para réplica no mesmo tempo que é dado para os membros da administração, de modo que possam apresentar suas respostas e considerações. E, ainda, o Sr. Hamilton expôs que o valor do pró-labore é definido em assembleia geral realizada sempre em maio, e que há 03 (três) mandatos não há alteração. O valor é de R\$11.000,00 (onze mil reais) a título de pró-labore e R\$1.000,00 (hum mil reais) a título de auxílio

CONDOMÍNIO RURAL POUSADA DAS ANDORINHAS

SMDB Q I 23, Conjunto 12, Bloco G, Sala 213, Lago Sul, Brasília-DF, CEP 71.680-117
CNPJ: 73.383.028/0001-29

Brasília DF
Nº de Protocolo e Registro

97 92 03

RTD

combustível, e que para mudança de valor deverá ser deliberado na próxima AGO. A Sra. Karla Ebert (Conjunto 09 Lote 30) pediu que fosse ouvido o Sr. Arnoldo, inclusive solicitou que fosse passado a palavra a ele e que fosse dado mais tempo e após indagação do Sr. Presidente, informou que não tem nada a falar sobre a prestação de contas. O Sr. Ângelo Barbosa (Conjunto 20 Lotes 15/17) questionou sobre a política da administração de excluir do grupo de WhatsApp, quando um condômino questiona algo sobre a gestão e o por que não foi habilitado o direito de voto de suas unidades na data de hoje, mesmo fazendo o cadastro e estando em dias com suas taxas condominiais. O Sr. Presidente verificou que o morador está habilitado e que a empresa que está assessorando a assembleia irá verificar. Quanto a política de exclusão, ficará anotado para o devido esclarecimento, e perguntou se o morador tem alguma consideração ao tema do item em andamento. Nada foi dito e em ato contínuo, passou a palavra ao Sr. Juarez (Conjunto 15 Lote 30) que informou que verificou os balancetes e que havia várias observações registradas pelo Conselho, e que notou que vários pagamentos foram feitos com saques em caixas eletrônicos, e mesmo sendo destacado pelo conselho para que os pagamentos sejam realizados por meio de cheques nominativos, a administração não vem cumprindo as orientações. O Sr. Presidente informou que as orientações apresentadas foram acatadas e as medidas foram adotadas a partir de junho/2020. O Sr. Hamilton explicou aos presentes o porquê que alguns pagamentos foram realizados por meio de saques, pois os prestadores de serviços não possuíam contas em banco. O Sr. José Luiz D. Fernandes (Conjunto 20 Lote 05) colocou que não concorda com o auxílio combustível, despesa com telefone e pagamento com recibo simples, e que os itens deveriam ser observados na próxima assembleia. Questionou ainda sobre a contratação de auditoria somente referente ao período de janeiro a maio/2019, sendo esclarecido pelo Síndico que, os membros do conselho da gestão anterior não foram atuantes, o que obrigou o condomínio a buscar a contratação de uma auditoria externa, conforme apresentação do profissional em assembleia anterior. Explicou ainda, sobre os pagamentos por meio de recibos e algumas ações de melhoramentos no Condomínio. O Sr. Amilquer Lemos (Conjunto 08 Lote 05) colocou que a prestação de contas não cumpriu o Art. 105 da Convenção, que diz que a apresentação dever ser de forma analítica, sendo apenas apresentada 02 (duas) planilhas sintéticas nos grupos do WhatsApp e que nos últimos dias o site esteve fora do ar. O Sr. Presidente confirmou que houve problemas no site, mas que esteve à frente junto a empresa responsável para sanar os problemas e que, a empresa será substituída diante da dificuldade em solucionar tais problemas. Pediu ainda, que os condôminos levassem em consideração a pandemia que estamos vivendo, pois em alguns dias não foi possível realizar o atendimento presencial. O Sr. Euler (Conjunto 20 Lote 11) colocou que o prazo entre a convocação e a realização da assembleia foi curto, devido ao grande número de idosos e da dificuldade em compreender e acessar as plataformas. Registrou ainda que, não conseguiu fazer a análise das contas no site e mesmo em contato com a administração para examinar a documentação, não foi atendido. A Sra. Luciana Otílio (Conjunto 17 Lote 30) registrou que recebeu o e-mail com o link para votação e desde a 17h30min não consegue acessar, e aparece que a senha está errada. Questionou ainda se é válida as votações diante dos problemas. O Sr. Presidente informou que, naquele momento, havia 160 (cento e sessenta) pessoas habilitadas para votação e on-line na plataforma da assembleia, e ressaltou que a empresa que está assessorando a assembleia tem o registro de que a senha da condômina foi redefinida, e passou a

CONDOMÍNIO RURAL POUSADA DAS ANDORINHAS

SMDB Q I 23, Conjunto 12, Bloco G, Sala 213, Lago Sul, Brasília-DF, CEP 71.680-117
CNPJ: 73.383.028/0001-29

17 Círculo de Brasília DF
N.º de Protocolo e Registro

97 92 03

RTD

palavra ao Sr. Haroldo, representante da empresa Munditech, onde solicitou que a condômina acessasse de outro dispositivo. Sugeriu ainda, que o sistema identificasse as pessoas que estão on-line e aqueles que não estão conseguindo votar, pois poderão entregar sua votação em envelope lacrado junto a administração, para que seja verificada a adimplência e computada junto a votação geral, o que foi corroborado pela assessoria jurídica do Condomínio, na pessoa do Dr. Lívio Pinto Marques Leão. A Sra. Lurdiana (Conjunto 11 Lote 29) expôs que as pessoas estão confundindo as 02 (duas) plataformas de votação, pois ainda não foi aberto a votação para o item, e explicou que o valor do pró-labore do Síndico informado é o valor bruto, e que deste valor ainda tem as deduções. O Sr. Presidente expôs que quando iniciar a votação, avisará para que os condôminos acessem a plataforma de votação, e, caso haja algum problema, os condôminos adimplentes até a data de hoje não terão seu direito a voto prejudicado pela falta de familiaridade ou pela dificuldade em acessar a plataforma, é que, nessas condições, poderão votar, por escrito, junto à administração, até as 17 (dezesete) horas do dia 31/08/2020, segunda-feira. Foi certificado que a Sra. Luciana Otílio (Conjunto 17 Lote 30) conseguiu acessar o sistema. Após explicações, o Sr. Presidente abriu a votação, pedindo aos condôminos que fizessem o login no link enviado por e-mail, respondessem o questionário e realizassem o teste simulando uma votação. Após votação, foram apurados 69 (sessenta e nove) votos de reprovação, 52 (cinquenta e dois) votos de aprovação e 06 (seis) abstenções. **Portanto, o resultado parcial foi de reprovação das contas do ano de 2019, e após o dia 31/08/2020, será apurado os votos entregues junto a administração e em seguida, apresentado o resultado final aos condôminos.** Passando ao **Item 2 – Deliberação sobre o orçamento para o período de junho/2020 a maio/2021**, foi exposto pelo Sr. Presidente que a planilha referente a Previsão Orçamentária (anexo) foi enviada aos condôminos previamente por meio dos grupos de WhatsApp, informando inicialmente que essa planilha foi elaborada pela Administração do Condomínio e encaminhada para apreciação do Conselho Fiscal. Esclareceu, ainda, que o Conselho apresentou considerações e sugestões de ajustes na proposta apresentada, as quais foram acatadas integralmente pela Administração do Condomínio. Em seguida foi passada a palavra ao Sr. Hamilton, que teceu os comentários e as devidas explicações dos valores lançados em cada uma das despesas, conforme orientações do Conselho Fiscal. Dada a palavra ao Sr. Cláudiner (Conjunto 11 Lote 14), membro do Conselho Fiscal, que realizou a leitura do parecer do Conselho sobre a previsão orçamentária (anexo), que concluiu e indicou a aprovação da previsão apresentada aos condôminos participantes da assembleia. Logo em seguida, o Sr. Presidente abriu espaço para a manifestação dos 05 (cinco) condôminos inscritos para fala. A Sra. Eliane Neves (Conjunto 18 Lote 04) solicitou o registro em Ata que recebeu apenas o e-mail com orientações sobre a assembleia, mas não recebeu e-mail com as orientações para votação on-line, link e a senha para votar. O Sr. Presidente perguntou se havia alguma consideração sobre o item e a condômina informou que não, apenas gostaria de resolver o problema para votação, e ratificou que neste caso, poderá entregar o voto na administração do Condomínio até as 17 (dezesete) horas do dia 31/08/2020. O Sr. Eduardo Luiz Ferreira (Conjunto 18 Lote 07) informou que, algumas pessoas inscritas cederam seu tempo ao condômino Arnoldo, e como novo condômino, informa que é necessário conceder o tempo ao mesmo, de forma que todos tenham conhecimento do ocorrido e possam votar claramente nos itens da pauta. O Sr. Presidente informou que vem seguindo a ordem dos inscritos. A Sr. ~~Eduardo Luiz~~ agradeceu

CONDOMÍNIO RURAL POUSADA DAS ANDORINHAS

SMDB Q I 23, Conjunto 12, Bloco G, Sala 213, Lago Sul, Brasília-DF, CEP 71.680-117
CNPJ: 73.383.028/0001-29

DF
Nº de Protocolo e Registro
97 92 03

RTD

conhecer a todos e disse que é um prazer fazer parte do condomínio. O Sr. Arnaldo Lima (Conjunto 04 Lote 01) registrou que mesmo outros inscritos terem dado a oportunidade a ele para falar e apesar de ter se inscrito, a palavra não foi concedida. Lamentou que o item 01 já foi deliberado e que não teve oportunidade de se manifestar; registrou que a previsão orçamentária é uma ferramenta de controle e deve-se ter um plano para mensurar o resultado das despesas do condomínio, logo não tem o que ser votado. Quanto ao primeiro item, gostaria de registrar os 26 (vinte e seis) saques realizados na conta bancária do condomínio, para a empresa Vicente Camargo ME e a pessoa física, Vicente Camargo, que conforme informações, essa pessoa é cunhado do Síndico. O Sr. Síndico esclareceu que essa pessoa é um prestador de serviço para o Condomínio competente, dedicado e que tem muito compromisso e responsabilidade com a manutenção da área dos lotes e às causas do condomínio, e que este assunto já foi deliberado e esclarecido em 03 (três) assembleias, e que apesar de denúncias infundadas por parte de alguns condôminos, ele representa o Condomínio civil e criminalmente (inclusive na DEMA-Delegacia do Meio Ambiente), e por isso, não há nada de irregular na contratação do Sr. Vicente, seu cunhado. O Sr. Presidente refutou a colocação do Sr. Arnaldo quanto a falta de um plano, onde destacou que com o apoio do Conselho Fiscal a previsão orçamentária foi cuidadosamente preparada, conforme as despesas do Condomínio, e que a administração tem um plano de gestão, destacando a transparência nas contas, regularização do condomínio, e outros. O Sr. Síndico pediu a palavra, para lembrar que a administração vem seguindo o plano de forma responsável. O Sr. Presidente abriu a votação, adiantando que a previsão orçamentária não contempla aumento na Taxa ordinária. Após votação, foram apurados 68 (sessenta e oito) votos de reprovação, 55 (cinquenta e cinco) votos de aprovação e 06 (seis) abstenções. **Portanto, o resultado parcial da votação da proposta, se deu como reprovada a previsão orçamentária, e após o dia 31/08/2020, será apurado os votos entregues junto a administração e apresentado o resultado final aos condôminos.** Em ato contínuo, foi passado ao **Item 3 – Deliberação sobre a Taxa Ordinária de Condomínio**, o Sr. Presidente repetiu que a previsão orçamentária apresentada, não contemplava proposta de reajuste, mas sim de manutenção do valor cobrado atualmente, e abriu espaço para manifestação dos inscritos. O Sr. Rodrigo Lemos (Conjunto 08 Lote 07) solicitou que registrasse em Ata que a composição da mesa não cumpre o que dispõe a Convenção. Colocou que o Sr. André e o Sr. Rafael inativou os microfones dos participantes e questionou a validade da computação dos votos e a lista dos presentes on-line, e se poderá ser verificado posteriormente. Ressaltou das falas e explicações repetidas do Sr. André sobre o litígio junto a Terracap sobre o reconhecimento dos 04 (quatro) hectares. O Sr. Presidente colocou que, diante do momento de pandemia da COVID-19 que todos nós vivenciamos, a composição da mesa, para proporcionar estabilidade à reunião, excepcionalmente, não tinha como ser diferente e que está representada por pessoas que se disponibilizaram a estar presentes no local. A Sra. Marilis Elídia (Conjunto 22 Lote 19) registrou que sua senha para votação foi cancelada e não conseguiu votar, sugerindo que a assembleia fosse suspensa ou cancelada. Colocou ainda, que não tem como ir na administração por estar com uma pessoa operada em casa e ser do grupo de risco, e que a sugestão da entrega do voto em papel foi decidido somente pela mesa e não foi levada à votação da assembleia. O Sr. Presidente colocou que foi uma sugestão apresentada pelos advogados do Condomínio, devido aos problemas e dificuldades de acesso ao sistema por parte de alguns condôminos. A empresa constatou que o

CONDOMÍNIO RURAL POUSADA DAS ANDORINHAS

1º. Ofício de Brasília DF
Protocolo e Registro

SMDB Q I 23, Conjunto 12, Bloco G, Sala 213, Lago Sul, Brasília-DF, CEP 71.680-117
CNPJ: 73.383.028/0001-29

97 92 03

RTD

acesso da moradora está como logada na plataforma. Dada a palavra ao Dr. Lívio Pinto Marques Leão, advogado do Condomínio, explicou que se existiu uma inconsistência e dificuldades na hora da votação, esse direito não pode ser cerceado, logo a sugestão apresentada foi para que todos usufríssem do direito de voto. A Sra. Linda J. Xavier (Conjunto 11 Lotes 02/04/06) gostaria de passar o seu direito de fala ao Sr. Arnaldo Lima. O Sr. Presidente informou que foi dada a palavra ao Sr. Arnaldo que concluiu sua fala, e que está sendo seguida a ordem de inscrição. Indagou ainda, se a condômina havia algum questionamento sobre o item, onde a Sra. Linda informou que não concorda com nenhum item da pauta. O Sr. Síndico explicou que, a pauta constante no Edital de Convocação, cumpre o que dispõe a Convenção do Condomínio e ressaltou que a proposta é de manter o valor da taxa ordinária de condomínio. Foi aberto a votação, sendo apurado 84 (oitenta e quatro) votos de aprovação, 37 (trinta e sete) votos de reprovação e 02 (duas) abstenções. **Portanto, como resultado parcial da votação, foi aprovada a manutenção da taxa, e após o dia 31/08/2020, será apurado os votos entregues junto a administração e apresentado o resultado final aos condôminos.** Passando ao **Item 4 – Deliberação sobre o saldo mínimo do Fundo de Reserva**, dada a palavra ao Sr. Hamilton que expôs que a Convenção prevê que valor mínimo é referente ao valor da 01 (uma) taxa multiplicado pelo número total de unidades, o que resulta em torno de R\$129.000,00 (cento e vinte e nove mil reais), e atualmente o Condomínio tem aplicado em conta bancária junto ao Banco do Brasil, o valor em torno de R\$132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais). Aberto o espaço a 03 (três) inscritos para manifestação, onde a Sra. Márcia Cabral (Conjunto 19 Lote 21) sugeriu que a apuração dos votos a serem entregues na administração, pudesse ser acompanhado e apurado por 03 (três) condomínios e filmado. O Dr. Lívio Pinto Marques Leão explicou que de acordo com a lista de presença desta assembleia será apurado os votos entregues. A Sra. Márcia informou que estará presente para acompanhamento da verificação e apuração dos votos. O Sr. Presidente realizou a leitura do Artigo 100º da Convenção e expôs que nas gestões anteriores não foi constituído o Fundo de Reserva, e que na gestão atual, houve esse cuidado em atender o que dispõe a Convenção. Aberta a votação sobre o saldo mínimo do Fundo de Reserva, sendo apurado 100 (cem) votos de aprovação, 18 (dezoito) votos de reprovação e 02 (duas) abstenções. **Portanto, o resultado parcial da votação ficou aprovada, e após o dia 31/08/2020, será apurado os votos entregues junto a administração e apresentado o resultado final aos condôminos.** Passando ao **Item 5 – Deliberação sobre o pró-labore dos membros dos órgãos gestores do Condomínio**, o Sr. Presidente expôs que diante da reprovação do item 2, o tema deste item fica prejudicado, o que foi corroborado pelo Sr. Hamilton, Diretor Financeiro e pelo Dr. Lívio Pinto Marques Leão, Advogado do Condomínio. Dada a palavra aos inscritos, o Sr. Amilquer Lemos (Conjunto 08 Lote 05) colocou que mesmo com a reprovação parcial do item 2, este item deveria ser deliberado, pois tem-se a computação dos votos que poderão ser entregues até a próxima segunda-feira, referente aos presentes nesta assembleia que estão tendo dificuldades para acessar o link de votação ou de votar, e pediu que o suporte técnico fosse mais célere nas resposta e resolução dos problemas. Mencionou ainda que, a composição da mesa deveria ter sido colocada em votação, pois um dos presentes, mesmo que on-line, poderia compor a mesa. O Sr. Haroldo, representante da Empresa Munditech que está dando o suporte técnico à assembleia, explicou que, a composição da mesa por uma pessoa presente, visa dar celeridade e organização na condução da assembleia, e que, em se tratando de um evento virtual,

CONDOMÍNIO RURAL POUSADA DAS ANDORINHAS

SMDB Q I 23, Conjunto 12, Bloco G, Sala 213, Lago Sul, Brasília-DF, CEP 71.680-117

CNPJ: 73.383.028/0001-29

Ofício de Brasília DF
de Protocolo e Registro

97 92 03

RTD

as votações são configuradas na plataforma para votação naquele momento, o que exige uma grande equipe presente, de modo que não tem como deixar o sistema aberto até segunda-feira para os condôminos votarem, conforme sugere o Sr. Amilquer. Destacou que, foi enviado novamente e-mail e SMS com o link de acesso. O Sr. Síndico esclareceu que, conforme exposto pelo advogado do Condomínio, o item não pode ser deliberado, pois não tem como se criar uma nova despesa que não esteja prevista na previsão orçamentária. Retomando a pauta, passou-se ao **Item 6 – Ratificação da modificação da Convenção do Condomínio, ocorrida na Assembleia de 08/12/2012**, o Sr. Presidente concedeu a palavra ao Dr. Lívio Pinto Marques Leão, que explicou aos condôminos a necessidade de ratificação da convenção alterada em 2012, para que não seja dada oportunidade à reclamação por terceiros e para dar maior segurança jurídica ao Condomínio. Dada a palavra aos inscritos para fala, O Sr. Rodrigo Lemos, por procuração do Sr. Camilo Ribeiro dos Santos (Conjunto 08 Lote 07), expôs que o item está confuso e pediu para registrar em Ata, que fosse explicado e detalhado o motivo da ratificação, e solicitou que a apuração e conferência dos votos e presentes sejam amplamente divulgados. O Dr. Lívio Pinto Marques Leão explicou que não haverá modificação do texto da Convenção e que a ratificação se faz necessária para confirmação de seu teor na assembleia realizada em 2012. Em seguida o Sr. Presidente abriu espaço para a votação e foi nesse momento que se verificou que o sistema apresentava problemas para se concretizar a votação. Com o objetivo de se agilizar o andamento da assembleia e de “ganhar” tempo enquanto o sistema era solucionado pelos técnicos, foi sugerido antecipar a discussão do Item 7. Logo, foi passada a palavra ao Dr. Mário Gilberto, advogado fundiário do Condomínio, que informou sobre o andamento do processo de regularização e se colocou à disposição para aqueles que precisarem de mais informações sobre o processo. Dada a palavra ao Sr. Arnaldo Lima (Conjunto 04 Lote 01) que registrou novamente que foi cerceado o seu direito de fala, mesmo que outros inscritos concederam, e teceu seus comentários pontuais quanto à previsão de despesas e solicitou que registrasse em Ata que, concorda com a ratificação da Convenção, mas que fosse aberto o prazo de 120 (cento e vinte) dias para que as pessoas analisem com critério e apresentem as sugestões de retificação e mantendo o que está funcionando e melhore o que for necessário. Pontuou sua sugestão quanto ao valor da taxa ordinária poderia destinar 50% (cinquenta por cento) dela e destinasse a um fundo de infraestrutura, em conta específica, para uso quando regularizasse o condomínio, pois não se consegue visualizar concretamente o andamento processual da regularização, e ainda sobre o Fundo de Reserva, que o valor fosse o corresponde a 10% sobre a taxa ordinária condominial. Declarou que, apesar de cerceado seu direito, está do lado do Condomínio e se disponibilizou para ajudar no que for preciso. O Sr. Presidente rebateu o Sr. Arnaldo, no que diz respeito ao argumento de não ter nada de concreto sobre o processo de regularização, demonstrando as 02 (duas) licenças ambientais concedidas ao Condomínio, e convidou o condômino para comparecer à administração para o esclarecimento de dúvidas, questionamentos ou sugestões, e por fim, destacou que sempre o atendeu prontamente por telefone e e-mail, e que, na data de ontem (26/08/2020), 01 (um) dos conselheiros fiscais saiu de Luziânia-GO e o condômino não compareceu, não respondeu às mensagens ou nem mesmo ligou para informar que não poderia comparecer. Dada a palavra ao Dr. Mário Gilberto e ao Síndico, que ratificaram que os estudos e os projetos que o condomínio vem realizando estão em conformidade com as exigências do IBRAM (Instituto Brasília Ambiental)

CONDOMÍNIO RURAL POUSADA DAS ANDORINHAS

SMDB Q I 23, Conjunto 12, Bloco G, Sala 213, Lago Sul, Brasília-DF, CEP 71.680-117
CNPJ: 73.383.028/0001-29

1º Ofício de Brasília DF
Protocolo e Registro

97 92 03

RTD

e do IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional), endossando as ações do síndico o Dr. Mario Gilberto, considerando sua experiência de mais de 40 (quarenta) anos no acompanhamento dos processos de regularização fundiária, inclusive de condomínios próximos. Foi novamente explicado aos participantes que, a ratificação não modifica a Convenção, apenas confirma o que foi deliberado e aprovado em 2012. Ainda aguardando a regularização do sistema para a abertura da votação e dada a oportunidade de fala para os inscritos, o Sr. Carlos Antônio Gomes Carvalho, apesar de ter procuração da Sra. Serrat Maria (Conjunto 20 Lote 02) apenas para participar da Assembleia da Associação, questionou os motivos da mesa decidir sem votação a questão da possibilidade de poder entregar o voto na administração, e não dando a oportunidade aos presentes de se manifestar, pois assim demonstraria uma boa gestão e a assembleia seria positiva. O Sr. Presidente ratificou que, tal medida, se deu pelo fato dos presentes relatarem no início da assembleia que estavam acessando apenas a plataforma da assembleia e que não estavam conseguindo acessar a votação pelo link enviado, e que o intuito foi de não cercear ou restringir o direito de votos dos mesmos. A Sra. Carolina (não identificou a unidade) pediu para que a mesa permaneça com o áudio ligado, pois em alguns momentos os microfones são desligados. O Sr. André Arruda (Conjunto 15 Lote 14) parabenizou a condução da assembleia e mencionou se haverá a oportunidade daqueles presentes com dificuldades em acessar o link de votação, pois acredita que o item 2 não foi definido e deveria ser aberta a votação do item 5, já que o resultado poderá mudar. O Sr. Síndico expôs que, o número de unidades logadas na plataforma que terão que apresentar seu voto na administração, não deverá mudar o resultado, pois o quantitativo é pequeno. O Sr. Clécio (Conjunto 10 Lote 10) questionou sobre as 02 (duas) construções existentes no Condomínio, e que ao invés de pagar aluguel altíssimo onde está o escritório da administração, deveria ser utilizado o espaço, o que foi corroborado pelo Sr. Presidente, que informou que existem algumas questões burocráticas e de infraestrutura para a instalação, mas que há energia no local. O Sr. Síndico explicou que tentou realizar essa transição, mas que o delegado da DEMA – Delegacia do Meio Ambiente – deixou claro que daria voz de prisão ao síndico, caso fosse instalada qualquer atividade administrativa do Condomínio dentro da área da posse ou dos lotes, e reforçou que precisa ser reconhecida a totalidade dos hectares do Condomínio ou o acordo com a Terracap, para que essa mudança possa ocorrer de fato, infelizmente. Ainda não tendo uma solução para o problema técnico ocorrido, deu-se continuidade às falas dos inscritos, ocasião em que o Sr. Amilquer Lemos (Conjunto 08 Lote 05) frisou que a votação deveria ser encerrada com os votos computados e não ser aberta a possibilidade de entrega de voto na administração, por uma questão de transparência e para não se ter demandas judiciais. Ressaltou ser favorável à ratificação da convenção e pontuou que, sobre a proposta da criação de outro fundo como exposto pelo Sr. Arnoldo, deveria ser assunto de pauta numa próxima assembleia. O Sr. Presidente pontuou que para definição deste fundo adicional deverá ser alterado o dispositivo da Convenção, e que, para tanto, será necessário o quórum favorável de 2/3 dos condôminos. O Sr. Ângelo Barbosa (Conjunto 20 Lotes 15/17) agradeceu a solução do seu problema com o sistema de votação e concordou com o exposto pela mesa e com a participação colaborativa dos condôminos, e que concorda que o Condomínio está em uma posição difícil e questionou o porquê de se investir agora em algo ainda não definido e se colocou à disposição para ajudar no processo de regularização. O Sr. Presidente agradeceu a sua

CONDOMÍNIO RURAL POUSADA DAS ANDORINHAS

SMDB Q I 23, Conjunto 12, Bloco G, Sala 213, Lago Sul, Brasília-DF, CEP 71.680-117
CNPJ: 73.383.028/0001-29

participação e o convidou para uma visita à administração para conhecimento do que já foi realizado e dos detalhes do processo de regularização. Referente ao ItêM 6 onde ocorreu problema técnico, a empresa Munditech necessitou utilizar o texto da pergunta como Item 1, seguindo a votação em sua normalidade no que se refere a captação dos votos, com esta alteração excepcional de enunciado. Foram apurados 68 (sessenta e oito) votos de aprovação, 11 (onze) votos de reprovação e 01 (um) voto de abstenção. **Portanto, o resultado parcial da votação ficou aprovada, e após o dia 31/08/2020, será apurado os votos entregues junto a administração e apresentado o resultado final aos condôminos.** Por fim, passou-se ao Item 7 – **Informes gerais da administração aos condôminos**, quando o Sr. Presidente esclareceu que os temas que seriam abordados neste item, foram dirimidos ao longo da assembleia, e deu por encerrada a assembleia às 01h04min do dia 28/08/2020, quando lavrada a presente a Ata que segue assinada por mim secretário e pelo Sr. Presidente.

1º Ofício de Brasília DF
Nº de Protocolo e Registro

979203

RTD

SECRETÁRIO

Luismar Vieira Machado
CPF: 302.871.701-87

PRESIDENTE

Rafael Serejo de Jesus
CPF: 539.626.301-63

Cartório
Marcelo Ribas

1º OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL, CASAMENTOS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
SCS Qd. 08 Bl. B-60 Sala 140-E Venâncio Shopping - Ass. Sul - Brasília-DF CEP: 70.333-900
Site: www.cartoriomarceloribas.com.br Email: cartoriomribas-df@terra.com.br Tel: (61) 3224-4026

Documento Protocolado, Registrado e Digitalizado sob o número 00979203.

Em 09/09/2020 Dou fé.

Titular: Marcelo Caetano Ribas
Francineide Gomes de Jesus
Selo: TJDFT20200210039640PMSS
para consultar www.tjdf.jus.br



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE
REGISTRO CIVIL
Francineide Gomes de Jesus
Escrev. Subst. DF
Brasília