

Condomínio Ecológico Parque do Mirante
Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 02/05/2004.

Às dez horas e três minutos do dia três de maio do ano de dois mil e quatro, no escritório do condomínio, iniciou-se, com a presença dos condôminos que assinaram o livro de presença, mais uma Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Ecológico Parque do Mirante, com primeira chamada realizada às nove horas e trinta minutos do mesmo dia. Com a palavra, a síndica do condomínio, Sra. Maria José, iniciou seu pronunciamento falando que já faz muito tempo que ocorreu a última assembléia, pois não havia tantos motivos que justificassem a realização de outra assembléia nesse ínterin. Ela agradeceu a Deus por estarmos todos em paz, depois de transcorridas tantas reuniões complicadas (referiu-se a assembléias anteriores), mencionando que pessoas que não vinham às reuniões passaram a vir e que as coisas estavam diferentes, ficando cada vez melhores. Falou brevemente sobre os assuntos do edital, considerando-os importantes para o condomínio, citando, como exemplo, as normas que irão reger o convívio interno, que precisam ser discutidas uma vez que viver em comunidade não é fácil, pois "o que é bom para um grupo de condôminos pode não ser o ideal para outros". Daí, disse a síndica, surge a necessidade de se ter regras claras de convívio, que sirvam de referência, enfatizando que tais regras precisam ser definidas em assembléia. Em seguida, ela informou que a administração tem recebido elogios quanto à confecção das atas, consideradas as melhores atas do Condomínio, dada a riqueza de detalhes com que são feitas, levando ao conhecimentos dos ausentes, a íntegra dos assuntos discutidos. Em seguida, ela passou a palavra para este secretário, para conduzir a leitura da ata da última assembléia. Os condôminos presentes dispensaram a leitura da ata da reunião anterior, uma vez o seu conteúdo já era do conhecimento de todos, sem haver nenhuma alteração a ser proposta. A palavra passou para o Presidente do Conselho Fiscal do Condomínio, senhor Oscar Campos, que, de início, apresentou publicamente pedidos de desculpas ao senhor Fábio José da Silva, relativamente ao seu pronunciamento na assembléia do dia dezoito de outubro de dois mil e três no qual, segundo Oscar, o senhor Fábio José sentiu-se ofendido. Oscar disse que não teve intenção de ofender o senhor Fábio. Maria José falou que a atitude do senhor Oscar mostrava uma mudança de comportamento, dentro das reuniões. Nesse momento, o senhor Cleber manifestou-se, pedindo a Oscar que aproveitasse aquele momento para também pedir-lhe desculpas por ter ido à sua casa orientá-lo a procurar um advogado, uma vez que o condomínio iria realizar auditoria na sua gestão. O senhor Nascimento começou a falar, dizendo que tomou conhecimento de uma relação de mais ou menos vinte condôminos, segundo ele: "possivelmente eleitores de Paulo", da qual seu nome constava. Maria José explicou que a lista foi feita, sem o critério mencionado pelo senhor Nascimento. Ocorre que a auditoria trabalha por amostragem. Explicou ela que constavam da lista os nomes das pessoas que trabalhavam na sua administração, no conselho fiscal tanto de sua administração como das administrações anteriores. Ela disse não se lembrar se o nome do senhor Nascimento constava da relação, mas se consta, considera ser um fato normal em um processo de amostragem, nada tendo a ver com o processo eleitoral ocorrido em julho de dois mil e três. Acrescentou, ainda, que a auditoria foi realizada somente em novembro do mesmo ano, nada tendo a ver com nenhum votante. O senhor Nascimento questionou o resultado da avaliação dos auditores quanto a sua pessoa, se "ele foi ou não foi beneficiado", afirmando que, à época da gestão de Paulo, ao contrário, ele foi prejudicado (não citou de que forma). Maria José respondeu que a lista faz parte da rotina de trabalhos dos auditores, que foi acrescida de muitos outros nomes, selecionados pelos próprios auditores, não significando que alguém tivesse sido "beneficiado". O senhor Cleber pediu a palavra e perguntou à senhora Maria José sobre um carta que ela distribuiu a todos os condôminos, onde afirmava o seguinte: "...o mais absurdo de tudo isso é que o senhor Paulo está usando o dinheiro de todos nós condôminos para fazer propaganda de sua chapa...". O senhor Edel perguntou se essa carta foi enviada antes ou depois das eleições. O senhor Cleber respondeu que o envio ocorreu antes das eleições, mas que o seu nome estava em jogo por ser membro da chapa mencionada. Diante das manifestações contrárias dos presentes, ao assunto que estava sendo abordado pelo senhor Cleber, Maria José pediu para dar prosseguimento aos assuntos do edital, dizendo que daria as explicações solicitadas por Cleber ao final da pauta. Dona Zilmar falou que "não tem nada com isso, que este assunto não lhe

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
1º Ofício de Registro de Títulos e Document.
Brasília-DF
Ficou arquivada cópia em microfite sob n.º **61 35 25**

★

interessava". A palavra passou para o senhor Oscar, que fez um histórico da legislação existente sobre a criação de loteamentos e de condomínios. Dentre outras coisas, Oscar citou a Lei 6766 de 1979, que rege o parcelamento de solo, dizendo que ela foi editada no período da ditadura militar, que não tinha validade na prática e que somente após a lei ter sido recepcionada pela Constituição de 1988 e, depois, pelas Constituições Estaduais, a Lei 6766/79 passou a ser válida. Oscar mencionou que somente em 1995 a Lei 6766/79 passou a ser válida no Distrito Federal, através da edição da Lei 992/95, do Distrito Federal. Continuou ele, dizendo que o nosso condomínio foi criado em 1992, ressaltando que "quando o empreendedor fez o nosso condomínio não havia lei que regulamentasse a matéria". Nesse momento Oscar distribuiu cópias da lei sob comento, para todos os presentes. A palavra passou para o senhor Veríssimo que, complementando os esclarecimentos de Oscar, citou que de acordo com o estatuto da cidade, o governo federal só intervém nos loteamentos para fins sociais pequenos, sendo que, fora isso, remete à iniciativa privada, ou seja: nos restantes dos casos, a lei estadual remete à lei federal. Oscar distribuiu cópia da "escritura declaratória pública", que criou a convenção do condomínio, com base na Lei 4591/64. Essa lei foi utilizada pelo empreendedor, à época, para a criação da Convenção do Condomínio Parque do Mirante, por ser a lei que mais se aproximava do assunto. Continuou ele dizendo que, embora o condomínio ainda não exista legalmente, essa convenção é o único documento que temos "para cobrar valores inadimplentes e para o empreendedor tomar lotes". Ele citou que essa convenção apresenta muitos erros e falhas e que, no passado, muitas pessoas tentaram corrigir essas falhas, via criação de regimento interno, sem êxito, como ocorreu na gestão dos senhores Vicente e Eliziário. Oscar falou que, ao terminar os trabalhos da Comissão na confecção do novo regimento interno, com setenta e cinco artigos, verificou que estava cometendo os mesmos erros das pessoas no passado. Ele verificou isso ao comparar a proposta do novo regimento com a atual convenção em vigor. Oscar disse ainda que consultou cartórios, advogados e outras convenções de condomínios similares sobre o assunto, concluindo que não se pode criar uma nova convenção, mas que a existente poderá ser alterada. De acordo com o item 6 - K da atual convenção do condomínio, ela só poderá ser modificada mediante convocação de assembléia geral extraordinária, com antecedência de 30 dias e com a presença de pelo menos dois terços do total dos condôminos. Oscar enfatizou que esta é a solução mais viável para o momento, por não termos um instrumento legal para resolvermos os problemas internos. Ele disse que embora a comissão tenha sido composta para fazer um regimento, é recomendável transformar esse regimento em convenção, sob a qual o Conselho Fiscal possa trabalhar, ou para que se tenha um código de obras, etc. Ele disse achar que fazer só um regimento interno é, a exemplo do que ocorreu no passado, "jogar trabalho no lixo". Nesse momento o senhor Veríssimo falou da necessidade de, para a votação da nova convenção, "pegar somente o voto dos lotes vendidos". Oscar entregou cópia de um documento aos presentes e informou que o senhor Jaci já está em condições de votar. Maria José esclareceu que a maioria dos lotes já foram vendidos, restando somente cerca de trinta lotes, ainda em poder do senhor Jaci. O doutor Ednilson falou que o trabalho tem de ser bem organizado, pois há pessoas que não pagam o condomínio e vêm votar. Um condômino citou o caso dos "lotes ganhos". Oscar pediu que fosse lido o documento que ele entregou e informou que ninguém ganhou lotes; de acordo com a cláusula quarta do documento entregue, as modificações que ocorreram no projeto urbanístico ensejaram a perda de uma avenida e "alguns lotes tiveram de ser chanfrados". Ainda de acordo com essa cláusula, os lotes afetados seriam negociados entre os proprietários e a administração do condomínio e não com os empreendedores. O senhor Enaldo falou que "isso só existe porque o maior beneficiado era o síndico da época" (referiu-se à cláusula lida). O senhor Nascimento se manifestou dizendo que a pessoa que assinou o documento lido, representando o condomínio, não era síndico de fato; ele disse que recusou os 58 metros acrescidos no seu lote. Oscar disse que o condomínio tem área a receber em maior dimensão da que tem a pagar. Um condômino registrou que tem observado que muitos moradores não "fazem o balão rodoviário" implementado nas vias de acesso. Ele sugeriu que fosse enviada carta a esses moradores, prevendo aplicação de multa. Oscar, retomando o assunto da convenção, explicou que outra alternativa seria transformar o condomínio em um residencial, criando uma associação para a qual será passada toda a terra, a exemplo do que ocorre com o residencial Santa Mônica. O Senhor Edel perguntou o que é melhor, um residencial

ou um condomínio? "Oscar respondeu que a convenção do condomínio é o caminho mais rápido e que o "residencial" é coisa do futuro. Ele apresentou cópia de um registro do Residencial Santa Mônica explicando que, por tratar-se de um empreendimento que já nasceu registrado, é um residencial; no nosso caso, a área é particular e o que vai resolver o nosso problema é a Associação que vai ser criada para receber a terra e passar as escrituras para cada condômino, para então transformarmos o condomínio em um residencial. Maria José falou que a associação já está criada e que, inclusive, um dos empreendedores já aceitou passar a posse da terra para a associação, sendo que o processo emperrou nos cartórios, que em função da situação instável dos condomínios em Brasília, ficam receosos de fazer a transferência; na última semana, o cartório do segundo ofício informou ser possível realizar a transferência. A palavra voltou para Oscar, que solicitou manifestação dos presentes quanto a "correr atrás da alteração da convenção". Houve aprovação unânime. Maria José continuou a reunião, falando sobre os demais assuntos do edital: sobre o embargo do IBAMA: de acordo com o diretor do IBAMA, o Setor Habitacional Tororó é a atual prioridade do órgão. Depois de várias rodadas de reuniões com os representantes de empreendimentos do bairro Tororó, dentre eles incluído o do Parque do Mirante, o IBAMA liberou o termo de referencia para elaboração do "EIA-RIMA" do setor. Maria José disse que os estudos feitos individualmente por cada condomínio não têm validade para o IBAMA, pois foram feitos dentro das regras estabelecidas pela SEMARH, regras essas não reconhecidas pelo IBAMA, por estarmos localizados próximos da APA do planalto central, cuja jurisdição pertence àquele órgão. O IBAMA informou que não irá liberar os condomínios individualmente, mas somente o bairro como um todo. Ao entregar o termo de referencia para os representantes dos empreendimentos, eles informaram que a confecção do EIA-RIMA é atribuição do GDF e que os empreendedores devem pressionar o governo nesse sentido. Maria José informou que os empreendedores, descrentes da atuação do governo, efetuaram pesquisa junto a empresas do ramo, constatando que a empresa mais conceituada é Geológica Ambiental, cujo projeto, para o bairro, foi orçado em cento e quarenta mil reais. A maioria dos condomínios envolvidos optou por contratar o serviço e ratear esse valor. Inicialmente, ficou cerca de sete mil e quinhentos reais por empreendimento sendo que, para os condomínios que já possuem esse estudo individual, o valor será reduzido em vinte por cento. O estudo já existente não será jogado fora. A grande maioria dos condomínios já aderiu. Ela disse que precisa da aprovação da assembléia, pois no dia 04 de maio terá de assinar o compromisso. Com isso, a empresa a ser contratada se compromete a entregar o estudo ao IBAMA em cento e vinte dias. Nesse momento foi solicitada votação para o assunto. Houve unanimidade. Foram, ao todo, quinze votos favoráveis a nossa participação financeira na confecção do EIA RIMA do Setor Habitacional Tororó. Maria José continuou a reunião, falando sobre as realizações constantes de seu plano de trabalho inicial. Ela apresentou transparências sobre as doze metas estabelecidas no início de sua gestão, das quais nove já foram cumpridas ou iniciadas, que foram: 1-reativar, urgentemente, todo o processo de regularização junto aos órgãos competentes; 2-pagar as dividas (honrar o passivo do condomínio); 3-urbanizar a área da portaria e limpar, permanentemente, a faixa frontal do condomínio; 4- construir abrigos para usuários de ônibus; 5-viabilizar um sistema de segurança eficaz; 6-reativar a associação de moradores do Parque do Mirante para receber as escrituras dos empreendedores; 7-iniciar a construção do parque vivencial, o qual prevê a construção de quadra poliesportiva, churrasqueira comunitária, playground, além de banca de jornais, caixa de coleta de correios, etc., conforme especifica o Projeto Urbanístico; 8-reduzir os custos do Condomínio; e 9-revisão das taxas condominiais. Foram sinalizadas nas transparências, as seguintes metas, que ainda não foram cumpridas até momento: 1-consolidação do Projeto Urbanístico - será analisada sua inserção na alteração da convenção; 4-elaboração do projeto complementar de iluminação pública - com previsão para contratação nos próximos meses; 5-Início do calçamento das ruas secundárias, através de soluções alternativas, que está dependendo do desembargo das obras, pelo IBAMA. Maria José informou que além de estar cumprindo as metas inicialmente estabelecidas no plano de trabalho, realizou também os seguintes atos em sua administração, em prol do atendimento de outras necessidades da comunidade e da melhoria do Condomínio, providenciando o seguinte: um sistema de recebimento de correspondências mais seguro, com a confecção do escaninho; a colocação de portão eletrônico na estrada de caminhões; a troca dos portões de entrada e saída do

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
1º Ofício de Registro de Títulos e Document.
Brasília-DF
Ficou arquivada cópia em microfí-
me sob n.º 61 35 25

★

condomínio por cancelas eletrônicas; a instalação de placas de identificação, tanto na frente do Condomínio como na DF - 140; cerca de proteção nas bacias de contenção d'água; aquisição de container, de carrinho p/ coleta de lixo e de armários de aço para arquivamento de documentos, etc.; plantação de 130 mudas de árvores, dentre frutíferas e ornamentais, na área verde, doadas pela Novacap, por intermédio da condômina Marina e a limpeza dos reservatórios de água, bem como análise da qualidade da água, periodicamente; instalação de orelhão fora do condomínio, para evitar o trânsito de pessoas estranhas sob o argumento de usar o telefone público aqui instalado; a contratação de um ronda diurno para a segurança, dentre outros. Tudo isso vem sendo feito com total racionalidade na administração dos recursos, de forma a evitar a cobrança de taxas extras. Dona Evanir, dona Mariana e dona Esperança parabenizaram a síndica pelos trabalhos até então desenvolvidos, principalmente pelo parquinho das crianças e do campo de futebol. Maria José prosseguiu falando a respeito da recuperação das ruas secundárias. Ela informou que para por cascalho em todas as ruas, são necessários em torno de dez mil reais. Segundo ela, nem todas as ruas precisam dessa medida, o que torna esse gasto inviável, pois existe o projeto de complementação do asfalto, previsto para início após o desembargo do IBAMA. A síndica sugeriu passar a máquina nas ruas mais problemáticas e colocar cascalho naquelas que apresentem muitos buracos. A sugestão foi aceita. Sobre a limpeza de lotes, Maria José pediu a conscientização de todos os moradores para utilizar o serviço de limpeza de lotes, disponibilizado pelo condomínio, que custa somente sessenta reais. Ela argumentou que a não limpeza dos lotes dos condôminos não residentes implica na proliferação de animais peçonhentos, pondo em risco os condôminos que moram aqui. Quanto à questão da retirada de entulho, Maria José informou que o Condomínio não tem condição de efetuar esse serviço, uma vez que não temos veículo próprio para a retirada, pois o trator está se "desmanchando todo", mal dando conta da coleta do lixo doméstico, além de não termos local apropriado para o despejo do entulho e do SLU só recolher o lixo doméstico. O senhor Hailton, do lote 36 reclamou que seu lote está cheio de lixo depositado. O senhor Bolivar comentou que a maioria dos lotes sujos é de pessoas que não residem no condomínio, causando a proliferação de ratos, citando, abismado, o tamanho dos ratos que sobem em seus pés-de-milho para comer. Maria José falou que a obrigatoriedade da limpeza dos lotes será considerada durante os estudos de alteração da convenção e que vai mandar, novamente, carta a todos os condôminos que estiverem com seus lotes sujos. Ela pediu a compreensão de todos, falando que isso, no futuro, deveria virar regra, com imposição de multa frente a transtornos eventualmente causados. Não havendo mais nenhum assunto do edital a ser tratado, Maria José manifestou-se disponível a responder ao questionamento inicial do condômino Cléber, que nesse momento informou aos presentes que sua esposa foi vítima de um ato criminoso, para o qual será aberto um inquérito policial. Cleber disse que Maria José escreveu uma carta a todos os condôminos, afirmando que a chapa eleitoral "da qual ele fazia parte utilizou dinheiro dos condôminos", perguntando-a: "a senhora tem prova disso?" Maria José respondeu ter referido-se ao envio de correspondências, feito pela administração anterior, inserindo propaganda da chapa da qual Cléber era integrante. Ao receber tal carta, Maria Jose disse ter procurado o senhor Mauro, questionando-o, pois considerava isso uma atitude incorreta. O senhor Mauro respondeu que "ele não fez isso, mas sim o pessoal". Nesse momento, vários condôminos se manifestaram, afirmando também ter recebido tal correspondência. Maria José perguntou a Cleber se isso estava correto. Ele responde-lhe: "não, é claro! Isso não pode". Ele disse que não sabia e que estava "com isso entalado na garganta", perguntando se havia cópia da correspondência no condomínio, pois ele não recebeu. Não havendo mais nada a ser tratado, a assembléia foi encerrada às onze horas e cinquenta minutos. Eu, Armando Luiz de Paiva Dias, mais uma vez secretário escolhido, lavrei a presente ata para ser registrada em cartório e, após, lida por todos.

Armando Luiz de Paiva Dias
 Armando Luiz de Paiva Dias
 Secretário

Maria José F. de Andrade
 Maria José F. de Andrade
 Síndica

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
 1º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
 SCS, QUADRA 08, B. B-60, Sala 140/E
 1º ANDAR ED. VENÂNCIO 2.000
 BRASÍLIA - FONE: 224-4026
 Documento Protocolado Registrado
 Microfilme sob nº 613525
 Em, 05 MAI 2004
 Dou fé.

Titular: Marcelo Caetano Ribas
 Subst.: Geralda do Carmo A. Rodrigues
 Marcelo Figueiredo Ribas
 Ediane Miguel Pereira
 Eunice M. Oliveira Pacheco
 Francisca Gomes de Lencastre
 Edileuza Miguel Pereira Franco
 Marcus Antônio de Souza
 PO 648317

