

# ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO PARK VILLE

Local: Condomínio Park Ville, SGAN 912, Módulo D, Asa Norte, Brasília-DF

Data: 15/12/2016

Horário: 19h00m

Participantes: lista anexa



A Assembleia foi realizada conforme convocação prévia divulgada no dia 15/11/16 aos senhores Condôminos dos blocos A, B, C, D, E, F, G, H, I e J do Condomínio Park Ville e iniciada em segunda convocação com os Condôminos presentes.

O Sr. Ricardo de Carvalho Dias, Síndico do Condomínio, iniciou a Assembleia com um quórum de 27 participantes apurado no final da Assembleia, conforme a lista de presença. **Preliminarmente, foi dito que, conforme determinado na Assembleia Extraordinária de 01/12/2016, a deliberação dos itens 10 e 11 da Ordem do Dia ficaram prejudicados.** Em seguida foi escolhido como Presidente da Assembleia o próprio Sr. Ricardo de Carvalho Dias, tendo em vista não ocorrer nenhum participante que se candidatasse ao encargo, e como Secretária a Sra. Sonia Maria Zanelato, devidamente aceitos pelos participantes. Com a chegada do Sr. Carlos Brasileiro Pitta, o Sr. Síndico colocou que não estava confortável em dirigir os trabalhos e perguntou se o Sr. Carlos aceitava a incumbência de presidir a Assembleia, o que foi aceito por ele e por todos os presentes. Iniciou-se então a os trabalhos seguindo a ordem do dia.

## 1) Leitura da Ata da Assembleia Extraordinária do dia 01/12/2016 e a consequente votação para aprovação/rejeição da mesma

O Sr. Síndico comunicou que não havia tido tempo hábil para formalização da Ata em razão do acúmulo de trabalhos ocasionados pelo final do ano e pelo pouco lapso de tempo entre as duas assembleias. Contudo, asseverou que as duas Atas serão divulgadas e deixadas à disposição de todos o mais breve possível para serem devidamente analisadas e aprovadas/rejeitadas na próxima Assembleia. Dessa forma, foi perguntado aos participantes se tinham alguma objeção e, não havendo questionamentos, então passou-se para a deliberação do item seguinte.

## 2) Informativos Diversos

Primeiramente o Sr. Síndico abordou o início dos trabalhos de instalação do CFTV (câmeras) no Condomínio pela empresa CDA, ressaltando somente que, por solicitação do representante da própria CDA, a ordem de instalação dos equipamentos foi alterada para facilitar e adiantar os trabalhos. Na oportunidade também foram passadas outras diversas informações, quais sejam: 1) A fixação de um quadro na Administração com todas as manutenções necessárias e com seus respectivos períodos de realização (semanais, quinzenais, mensais, anuais, bienais e etc). Ressaltou-se que o citado quadro de manutenções é uma forma precisa de administração das tarefas e também de controle por parte de todos os Condôminos, assim como que todas as manutenções estão sendo realizadas pontualmente; 2) A colocação de uma prateleira na Administração com todos os balancetes recentes do Condomínio para facilitar a utilização por parte da Administração e daqueles que por ventura queiram ou precisam consulta-los; 3) A

execução de reparos nos rufos (parapeitos) das coberturas e das paredes das casas de máquina/caixas d'água de alguns blocos (F, G, H e J), uma vez que foram detectadas infiltrações que estavam ocasionando vazamentos nas áreas comuns dos edifícios; e 4) A previsão da finalização da limpeza do teto, dos pilotis e do piso de todas as garagens em meados do próximo mês.

### **3) Análise e votação de proposta de empresa de telefonia para instalação de antena nas dependências do Condomínio**

Foi então dada a palavra aos Srs. Everton e Antônio, representantes da empresa "Sky Site", prestadora de serviços da empresa "Claro", que passaram a abordar a proposta de colocação de antena de sistema móvel de telefonia nas dependências do Condomínio, mais precisamente no bloco H, com uma retribuição mensal a título de aluguel no valor de R\$ 3.600,00, reajustado anualmente e por um período de dez anos. Colocaram que não haveria nenhum problema relativo à saúde em virtude da proximidade da antena com as unidades, o que teve contestação por parte de alguns participantes, onde os quais mostraram inclusive algumas divulgações científicas alertando o perigo da imediação em questão. Foi perguntado sobre uma possível ocorrência de interferência no sistema de TV coletiva já existente no Condomínio com a instalação da antena de telefonia, possibilidade esta afastada pelos representantes da empresa. Não ocorrendo mais nenhum questionamento, o Presidente perguntou se os participantes se sentiam em condições de decidir sobre o assunto naquele momento, o que foi aprovado com uma votação que contou com 14 votos a favor, 02 votos contrários e 01 abstenção. Tendo em vista o resultado, em seguida se passou a votação pela instalação da antena no Condomínio, o que foi negada por um escrutínio com nenhum voto favorável, 17 votos contrários e 05 abstenções.

### **4) Análise e votação de proposta para a unificação dos CNPJs dos 10 blocos**

O Sr. Síndico elencou várias razões práticas para que a unificação fosse realizada: 1º - A quase totalidade dos pagamentos do Condomínio são realizados somente no CNPJ do bloco "A"; 2º - Anualmente se paga uma contribuição ao sindicato dos condomínios (SINDICONDOMÍNIO) no valor de R\$ 200,00 por Bloco em virtude de cada um possuir um CNPJ; 3º - Nas contendas judiciais o bloco "A" se responsabiliza pelo restante do Condomínio; 4º - O seguro tem 10 apólices, o que possivelmente encarece o valor o prêmio; 5º - Os CNPJs não utilizados ficam vulneráveis a possíveis fraudes; 6º - A situação jurídica difere da situação fática, pois não há como reverter o fato do Park Ville ser um único Condomínio (uma única Administração, quantidade de funcionários otimizada ao mínimo para atender os dez blocos, saída e entrada únicas, reservatório de gás comum a todos os edifícios, conta de água/esgoto única e etc). Ademais, o Síndico informou que consultou as empresas que utilizam os CNPJs diversos do bloco "A" e as mesmas disseram não haver nenhum problema em migrar para o CNPJ do bloco "A". Após foi esclarecido como seria o procedimento de unificação, tendo-se como modelo o que foi feito no Condomínio vizinho (Master Place): 1º - realização de Assembleia Geral Ordinária, que poderia ser esta mesma, onde se decidiria por simples maioria que o CNPJ do bloco "A" recepcionaria os blocos B, C, D, E, F, G, H, I e J; e 2º - realização de Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária em cada Bloco onde se decidiria por simples maioria aderir ao CNPJ do Bloco A. Neste momento o Assessor Jurídico do Condomínio, Dr. Dáison, foi chamado a se pronunciar e o mesmo concordou plenamente com todos os argumentos elencados para a unificação, dizendo, em resumo, que na prática não existe sentido em um único Condomínio de fato se ter dez CNPJs. Disse ainda que todos os contratos trabalhistas estão sendo firmados no CNPJ do bloco "A".

917911

Contudo, ressaltou que seria mais garantido realizar a unificação em questão com o quórum de 2/3 dos Condôminos com o intuito de impossibilitar qualquer tipo de nulidade futura, apesar dele próprio não ver qualquer sentido em alguém questionar o assunto posteriormente. Por fim, após a conclusão de todas as explicações, nenhum participante da Assembleia foi capaz de enumerar algum possível problema futuro relacionado com esta proposta de unificação dos CNPJs. Foi então colocada em votação se havia condições de decidir sobre a unificação naquele momento, tendo como resultado 21 votos favoráveis, 01 contrário e nenhuma abstenção. Então em seguida ocorreu a votação para unificar os 10 CNPJs de modo que o CNPJ do bloco "A" recepcione os blocos B, C, D, E, F, G, H, I e J, onde se obteve o seguinte resultado: 22 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção.

#### **5) Análise e votação de proposta para a alteração do valor das multas definidas no Regimento Interno**

Tendo em vista que os altos valores das multas têm provocado situações de pendências e buscando facilitar o recebimento das mesmas, foi trazida a necessidade de discussão sobre o valor das multas, inclusive com o intuito de manter a ideia de educar e não de lucrar com as transgressões ocorridas. Foi então apresentada a seguinte proposta de parâmetros para o valor das multas: 1) manter a regra já prevista para as infrações de natureza leve e de natureza moderada, ½ (meia) vez o VBT e 1 (uma) vez o VBT, respectivamente; e 2) alterar as outras multas para os seguintes patamares: infrações de natureza grave, 1 ½ (uma e meia) vezes o VBT; infrações de natureza gravíssima, 2 (duas) vezes o VBT; e infrações de multa imediata, 2 (duas) vezes o VBT. Sendo realizada a votação sobre esta proposta obteve-se um resultado de 16 votos favoráveis, 08 votos contrários e 02 abstenções. Ao final foi realçada a possibilidade de em um futuro próximo ser realizada uma Assembleia específica para a constituição de um grupo de trabalho com o objetivo de verificar e atualizar o atual Regimento Interno do Condomínio.

#### **6) Análise e votação de proposta para o aumento da taxa condominial**

A proposta em voga foi explanada e detalhada em tela pelo Sr. Síndico com os dados atuais das receitas e despesas do Condomínio, bem como pelas projeções para o ano de 2017, e demonstrou consistir em alterar a taxa condominial a partir de FEVEREIRO de 2017 para o valor de R\$ 308,23 (VBT, valor nominal, "taxa cheia", sem desconto) e R\$ 277,41 (valor com desconto, pago até o dia 10 de cada mês). Foi lembrado pelo Sr. Síndico que não teve aumento da taxa em questão durante 25 meses, bem como não foram cobradas taxas extras nesse período, em que pese a notória crise econômica do país e a execução de diversas obras e reformas nas instalações deste Condomínio. Após as colocações foi realizada então a votação para verificar a proposta apresentada, o que foi aprovada por 17 votos favoráveis, 05 votos contrários e 04 abstenções.

#### **7) Análise e votação de proposta para fixação de parâmetro para o cálculo do valor dos honorários do Síndico e Subsíndico**

Preliminarmente, o Sr. Síndico alegou ter ocorrido um equívoco em incluir o Subsíndico nesta discussão, uma vez que já existe a previsão de parâmetro para o cálculo do valor dos honorários do mesmo, devendo assim ser este aspecto desconsiderado. Em seguida, sustentou com diversos argumentos a necessidade de fixar critérios no que concerne aos valores pagos ao Síndico culminando na seguinte proposta: 1) redução do auxílio transporte de R\$ 600,00 para R\$ 400,00; 2) fixação dos honorários em 21 vezes o valor básico da taxa de condomínio (VBT, valor nominal,

“taxa cheia”, sem desconto); e 3) Constar no Regimento Interno do Condomínio a regra de todos os valores pagos ao Síndico. Após as colocações foi realizada então a votação para verificar a proposta apresentada, o que foi aprovada por 19 votos a favor, nenhum voto contrário e 02 abstenções.

## 8) Análise e votação de proposta para alteração de regras do Regulamento Eleitoral

A proximidade do processo eleitoral de 2017 e a experiência acumulada na eleição do ano de 2015 fez com que o Corpo Diretivo do Condomínio Park Ville elaborasse a seguinte proposta para aprimorar o Regulamento Eleitoral, aqui especificada em duas partes:

1ª Parte) No pertinente aos votantes, incluir o seguinte parágrafo único:

### *Capítulo III - Dos Votantes*

*Art. 11 (...)*

*Art. 12 (...)*

*Art. 13 (...)*



***Parágrafo único – É terminantemente proibido a participação em Assembleia de empregado vinculado a este Condomínio na condição de votante sob pena de seu voto ser considerado nulo e o mesmo receber uma advertência formal da Administração por descumprimento de norma do condomínio.***

Após algumas ponderações e debates sobre a questão, esta primeira parte da proposta foi colocada em votação e se obteve o seguinte resultado: 17 votos favoráveis à inclusão do dispositivo, nenhum voto contrário e 02 abstenções.

2ª Parte) Em relação aos requisitos para a candidatura de Síndico e Subsíndico, alterar os dispositivos pertinentes para passar a constar da seguinte forma:

*No Capítulo II (Das Candidaturas):*

*Art. 8º - O candidato a Síndico ou a Subsíndico deverá:*

***I - Ser condômino e proprietário.***

***II (...).***

***III - Não ter abandonado o exercício do cargo, não haver sido dele destituído no próprio condomínio ou em outros condomínios por irregularidade reconhecida em assembleia ou judicialmente, salvo se anulada a assembleia ou suspenso o seu resultado por decisão judicial;***

***IV - Apresentar certidões negativas gerais emitidas pela TJDF, Justiça Federal da 1ª Região e Justiça do Trabalho para comprovar que não tenha contra a sua pessoa:***

***a) ações cautelares ou de conhecimento de natureza cível ou trabalhista, relativas à administração condominial, de sociedade empresária ou pessoa jurídica unipessoal, bem como ações executivas ou em cumprimento de sentença, cuja decisão seja desfavorável ao candidato e tenha transitado em julgado ou tenha sido proferida por órgão colegiado, sendo os efeitos dessa decisão válidos para as duas eleições subsequentes ou pelo prazo de 4 (quatro) anos, o que for maior;***

*b) ações criminais cuja decisão tenha transitado em julgado ou tenha sido proferida por órgão colegiado, cujos efeitos serão válidos para as duas eleições subsequentes ou pelo prazo de 4 (quatro) anos, o que for maior e sejam relativas aos seguintes crimes:*

*1. contra a economia popular, a fé pública, a administração pública e o patrimônio público*

*2. contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência;*

*3. contra o meio ambiente e a saúde pública;*

*4. de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores;*

*5. de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos;*

*6. de redução à condição análoga à de escravo; e*

*7. contra a vida e a dignidade sexual.*

*V – Não possuir contra a sua pessoa:*

*a) representação formalizada junto a qualquer órgão da Administração Pública ou Ministério Público, que tenha ensejado ajustamento de conduta de qualquer espécie em relação à administração condominial ou empresarial;*

*b) parecer desfavorável do Conselho Fiscal relativo às suas prestações de contas por irregularidade insanável que configure ato de locupletamento ilícito ou desvio de finalidade, desde que tal parecer tenha sido ratificado pela assembleia e não tenha sido suspenso por ato do Poder Judiciário, para as eleições que se realizarem nos 4 (quatro) anos seguintes, contados a partir da data da decisão da assembleia; e*

*c) Prova cabal de que usou indevidamente o cargo de Síndico ou Subsíndico para se locupletar ilicitamente, desde que:*

*1. tenha sido submetido a procedimento investigativo próprio, em comissão especialmente formada para tal fim, em que seja assegurada a ampla defesa e o contraditório;*

*2. o parecer da comissão especial mencionada no item anterior deverá ter sido submetido à apreciação da assembleia assegurando-se o direito de defesa nessa ocasião.*



Concluída a explanação da proposta e depois de algumas colocações dos Condôminos, foi decidido debater e votar em separado cada inciso, onde se obteve os seguintes ajustes e resultados:

Inciso I – Foi aprovado integralmente com 19 votos favoráveis, 01 contrário e nenhuma abstenção;

Inciso III – Foi apresentado em Assembleia pelo Sr. Luis Carlos Alvarez, proprietário das unidades 019 e 021 do bloco “A”, um ajuste na proposta para acrescentar o mesmo prazo previsto nos outros incisos cujos efeitos serão válidos, onde se obteve uma votação de 17 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção. Consequentemente, passou-se para a votação da inclusão deste dispositivo com a alteração aprovada e se obteve em escrutínio 19 votos favoráveis, nenhum contrário e 02 abstenções;

Inciso IV – Foi aprovado integralmente com 18 votos favoráveis, nenhum contrário e 02 abstenções;

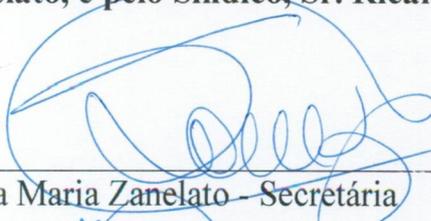
Inciso V – Foi apresentado em Assembleia também pelo Sr. Luis Carlos Alvarez um ajuste na proposta para ser retirada a alínea “a” e especificar que na alínea “b” e “c”, itens 1 e 2, o citado Conselho Fiscal e a mencionada Comissão Especial sejam oriundos deste Condomínio, onde se obteve uma votação de 13 votos favoráveis, 08 votos contrários e nenhuma abstenção. Assim sendo, foi iniciada a votação para a inclusão deste dispositivo com a alteração aprovada e se obteve em escrutínio 20 votos favoráveis, nenhum contrário e nenhuma abstenção.

### 9) Eleição dos integrantes da Comissão Eleitoral para o ano de 2017

A presente proposta foi plenamente ratificada por aclamação da Assembleia para a realização das eleições no final de março de 2017, com o processo de transição em abril e posse em 01 de maio do mesmo ano. Conseqüentemente, após a leitura das obrigações de cada membro da Comissão e das regras para participarem, os seguintes Condôminos se candidataram para receber o encargo em questão: 1ª - Sra. Ângela Dutra Araújo, unidade 218 do bloco “J”; 2º - Sr. Marco Antônio, unidade 122 do bloco “E”; 3ª - Sra. Cleonice Maria Santana Pereira, unidade 106 do bloco “D”; 4º - Sr. Edy Eilu Leite Sousa, unidade 104 do bloco “D”; e 5ª - Sra. Sônia Maria Zanelato, unidade 18 do bloco “A”. Dessa forma, a Comissão Eleitoral foi corroborada com o resultado de 09 votos favoráveis, nenhum contrário e 02 abstenções, e também foi declamada a responsabilidade dos eleitos para iniciarem os trabalhos relativos ao processo eleitoral a partir de janeiro de 2017.

Tendo sido abordados todos os pontos da ordem do dia e não havendo nada mais a ser tratado, o Presidente deu por encerrado os trabalhos. Esta Ata foi por mim redigida, Sônia Maria Zanelato, Secretária. Brasília/DF, 10 de janeiro de 2017.

**OBSERVAÇÃO: Em razão do falecimento do Presidente da Assembleia, Sr. Carlos Brasileiro Pitta, esta Ata segue assinada somente pela Secretária, Sra. Sônia Maria Zanelato, e pelo Síndico, Sr. Ricardo de Carvalho Dias.**

  
Sônia Maria Zanelato – Secretária

  
Ricardo de Carvalho Dias - Síndico

CARTORIO MARCELO RIBAS  
1º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
SUPER CENTER - ED. VENANCIO 2.000  
ISCS OD. 08, BL. B-60, Sala 140-E, 19º Andar  
Brasília-DF - Fone : 3224-4026

Documento Protocolado, Registrado e  
Digitalizado sob o número 00917911.  
Em 19/01/2017 às 10h 15m.

Titular: Marcelo Caetano Ribas  
Subst.: Edlene Miguel Pereira  
Geralda do Carmo Abreu Rodrigues  
Francineide Gomes de Jesus  
Selo: TJDFT20170210003662ECHA  
para consultar www.tjdf.jus.br

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE  
REGISTRO CIVIL  
Alessandra Ferreira da Silva  
Escriv. Subst. - DF  
BRASÍLIA

1º Ofício de Brasília-DF  
Nº de Protocolo e Registro  
9 1 7 9 1 1  
RTD