

# ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO PARK VILLE

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

Data: 14/12/2017

Horário: 19h00m

Participantes: lista anexa

28 Of. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0004080264 em 30/01/2018.

A Assembleia foi realizada conforme convocação prévia divulgada no dia 14/11/17 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 18 participantes apurado no final da Assembleia, conforme a lista de presença. Preliminarmente, foi feita a leitura do edital de convocação e, logo em seguida, foi escolhido como Presidente da Assembleia o Sr. Pablo Caetano Pinheiro de Faria e como Secretária a Sra. Mireille Zayat, devidamente aceitos pelos participantes por aclamação. Iniciou-se então os trabalhos seguindo a ordem do dia.

## 1) Votação para aprovação/rejeição da Ata da Assembleia Geral Ordinária do dia 30/03/17

Conforme previsto no edital de convocação, a Ata em questão foi previamente disponibilizada para a consulta de todos no site e na Administração do Condomínio. Dessa forma, o Sr. Pablo questionou se alguém via a necessidade da leitura da Ata ou se havia algum questionamento relativo ao conteúdo ou à redação da mesma, sendo respondido que “não” por todos os presentes. Iniciou-se então a votação que teve como resultado 06 votos a favor da aprovação da Ata, 01 voto contrário e 03 abstenções.

## 2) Informativos diversos

Preliminarmente, o Sr. Síndico noticiou que o Condomínio se encontra bastante tranquilo em praticamente todos os aspectos e solicitou que fosse observado e mantido um clima de harmonia entre os participantes. Salientou ainda que, como de costume, todos os procedimentos democráticos iriam ser observados antes e durante a deliberação e votação de assuntos a serem colocados e, portanto, não haveria nenhum motivo para o surgimento de discussões acaloradas da forma que já ocorreram em Assembleias anteriores. Dando continuidade, o Sr. Síndico informou que a avaliação de um possível reajuste da taxa condominial será feita no segundo trimestre de 2018, haja vista que nesse período o Condomínio já possui dados fidedignos dos aumentos referentes a salários, tributos e etc. Ademais, foi ressaltado que, ocorrendo qualquer situação emergencial de insolvência, será realizada uma Assembleia Extraordinária para tratar especificamente de reajuste da taxa condominial para cobrir o custeio do Condomínio. Em seguida o Sr. Síndico informou que a prestação de contas dos meses de janeiro à abril de 2015 da gestão anterior ainda está pendente de votação para a aprovação/rejeição em virtude da análise da auditoria realizada ainda não ter sido totalmente concluída. Foi esclarecido que agora estamos aguardando um resumo da auditoria feita pelo auditor em uma linguagem acessível a todos para que assim seja realizada uma Assembleia Extraordinária específica sobre o assunto ainda no início do ano vindouro. Logo após, o Sr. Síndico prestou outras diversas informações: lembrou que o Corpo de Bombeiros realizou uma inspeção final e aprovou todas as adequações realizadas,



estando então o Condomínio regular com relação a este assunto; demonstrou em tela o quadro de manutenções”, que fica na Administração, com suas respectivas datas de execução e periodicidade de cada serviço para inspeção/execução; falou sobre a colocação de concertina e execução da impermeabilização e asseio no muro que faz fronteira entre o Condomínio e a mesquita, dando ênfase ao considerável grau de dificuldade do serviço; abordou sobre a realização de ajustes nos locais de colocação dos dutos dos ares-condicionados destinados às quitinetes de canto com localização mais próxima da Casa de Bombas de cada edifício, uma vez que existiam algumas interrupções na canalização dos prédios; ressaltou a realização da limpeza e impermeabilização das caixas de esgoto do Condomínio, onde, conforme orientação da CAESB, foi passado piche no intuito de melhorar as condições de manutenção das mesmas; que os interfones estão funcionando em perfeitas condições, assim como que foram instalados fusíveis como prevenção extra para todo o sistema de interfonia; que foram feitas algumas pinturas externas, especialmente nas paredes das caixas d’água superiores; que foram feitos reparos e melhorias em todas as tampas das caixas d’água por estarem com avarias devido ao tempo de uso e também da falta de cuidado de alguns prestadores de serviços; que foram construídos bicicletários com destinação especial aos moradores dos blocos A e J; que em breve será feito um cadastramento das bicicletas e de seus respectivos proprietários com o principal objetivo de identificar as bicicletas abandonadas; que foram adquiridos rádios da marca motorola e uma central repetidora de sinal sem custo mensal em substituição aos aparelhos Nextel, que tinha uma mensalidade fixa, gerando uma futura economia para o Condomínio; que os trilhos dos portões foram trocados e chumbados em concreto para eliminar barulhos e evitar danos a todas as partes que compõem os mecanismos de fechamento; que foi trocada uma das bombas d’água do bloco B para evitar problemas de falta de água no prédio; que foram pagas todas as multas aplicadas pela AGEFIS em virtude de fiscalização anterior ao levantamento do meio fio e retirada das britas do estacionamento; e que uma pequena parte do sistema de águas pluviais foi reformulado para tentar evitar alagamentos comuns em alguns locais do Condomínio em momentos de chuvas torrenciais. **Neste momento, por iniciativa do Sr. Síndico, abordou-se a questão da inadimplência, onde após uma votação de 14 votos a favor e nenhum voto contrário ou abstenção, a Assembleia determinou expressamente que a Administração providenciasse a execução judicial de todos os inadimplentes relativos as taxas condominiais compreendidas até setembro/2017, inclusive.** Em seguida, foi dada a palavra ao Dr. Dáison, advogado do Condomínio, que repassou diversas informações para a Assembleia referentes às ações em curso onde o Condomínio é parte, quais sejam: que as ações judiciais e protestos cartoriais movidos para cobrar os inadimplentes surtiram efeitos e o Condomínio se encontra envolvido em poucas causas judiciais; que está em curso uma ação judicial movida por Condômino contra este Condomínio em assunto relativo ao transporte de animais pelo elevador e que está em fase de publicação de acórdão; que foi proferida uma decisão em virtude de uma ação movida por morador onde se determina que pessoas que não sejam proprietárias de unidades no Condomínio também possam participar como candidatos no processo eleitoral do Condomínio e que também está em fase de publicação de acórdão. Não havendo mais informações ou dúvidas, o Dr. Dáison foi dispensado pelos Condôminos da necessidade de participar do restante da Assembleia. **Em seguida, o Sr. Síndico solicitou que a Assembleia analise os recursos de moradores relativos à aplicação de multas, proposta essa que foi aceita por todos os Condôminos presentes.** A Assembleia passou então a analisar em segunda instância os recursos interpostos pelos moradores, uma vez que em um primeiro momento estes mesmos recursos já foram analisados e indeferidos pelo colegiado composto pelos Conselhos Fiscal e Consultivo, conforme prevê o regimento interno. Dessa forma, foi dada a palavra primeiramente para o Sr. James Hasler, morador da unidade 108 do bloco G, que foi multado em razão do transporte de animal pelo elevador. O Sr. James argumentou em sua defesa que “o transporte ocorreu devido à problemas de saúde e uma

crise que o mesmo teve no momento do transporte pelo elevador, assim como que o fato não gerou nenhum prejuízo para o condomínio.” Após fala do morador e um pequeno debate, ocorreu a votação que obteve como resultado: 04 votos a favor de que a multa fosse retirada, 05 votos contra a retirada da multa e 06 abstenções. Dessa forma a multa foi mantida. Posteriormente foi dada a palavra ao Sr. Railton Santos da Silva, morador da unidade 102 do bloco G, onde o mesmo teve seu tempo de fala para justificar o estacionamento indevido na vaga de outra unidade sem a devida permissão do proprietário. O Sr. Railton, apesar de admitir o erro da conduta, alegou que a vaga em questão foi informalmente cedida pelo proprietário e, por uma falha de interpretação do lapso temporal da permissão, ocorreu o estacionamento indevido. Ressaltou que não se tratou de uma “esperteza”, mas sim de um equívoco na interpretação do prazo final da permissão para a utilização da vaga alheia. Por fim, solicitou que a Assembleia se sensibilizasse com o desequilíbrio entre a sua situação financeira crítica e o alto valor da multa aplicada como mais um argumento de retirada da punição. Consequentemente, houveram alguns questionamentos por parte da plateia e logo após ocorreu a votação com o seguinte resultado: 01 voto a favor de que a multa fosse retirada, 06 votos contrários a retirada da multa e 07 abstenções. Dessa forma a multa também foi mantida.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0004080264 em 30/01/2018.

### 3) Regulamento Eleitoral

Neste tópico o Sr. Síndico sustentou que para ajustar e melhorar a participação de todos os Condôminos no processo eleitoral para exercer a função de Síndico, Subsíndico e Conselheiros, seria necessário alterar e incluir algumas regras no Regulamento Eleitoral, quais sejam:

a) Alterar a redação do artigo 7º para uma adequação clara e literal à interpretação adotada na assembleia do dia 30/03/17 para passar a constar da seguinte forma: “**Art. 7º - As candidaturas a Síndico e a Subsíndico serão feitas por chapa composta somente pelo Síndico ou Síndico e Subsíndico que será previamente registrada na Comissão Eleitoral. As demais candidaturas deverão ser formalizadas somente na assembleia. Se o número de candidatos for igual ou menor ao número de vagas dos Conselhos, os candidatos serão aclamados como eleitos.**” (as alterações estão sublinhadas)

Com o final das explicações e a devida leitura do artigo, foi levada a votação dos participantes que obteve o seguinte resultado: 10 votos favoráveis à alteração, nenhum voto contrário a alteração e 03 abstenções.

b) Alterar a redação do artigo 1º para eleger um período específico para a constituição da comissão eleitoral: “**Art. 1º - Assembleia geral ordinária ou extraordinária a ser realizada no mês de dezembro do ano que antecede o fim dos mandatos escolherá os membros da Comissão Eleitoral.**” (alterações estão em destaque)

Com o final das explicações e a devida leitura do dispositivo, foi levada a votação dos participantes que obteve o seguinte resultado: 11 votos favoráveis à alteração, nenhum voto contrário a alteração e 03 abstenções.

c) Alterar a redação do caput do artigo 14 para eleger uma data limite para a realização das eleições: “**Art. 14 - As eleições deverão ocorrer até o último dia do mês de março do ano de término dos mandatos e compreenderão três etapas principais:**” (alterações estão em destaque)

Com o final das explicações e a devida leitura do texto em questão, foi levada a votação dos participantes que obteve o seguinte resultado: 10 votos favoráveis à alteração, nenhum voto contrário a alteração e 04 abstenções.

d) Inserir as alíneas “e” e “f” no artigo 14 para instituir um necessário período com regras de transição entre as gestões:

“Art. 14 - (...)

SEGUNDA ETAPA (...)

IV – Proclamação:

(...)

e) *Anunciar que haverá um necessário procedimento de transição no período compreendido entre os dias 1º e 30 de abril que antecedem o início dos novos mandatos para a entrega de documentos, conferência do patrimônio e passagem de experiências, informações relevantes e procedimentos por parte dos membros da atual gestão para os candidatos eleitos; e*

f) *Ressaltar que as responsabilidades legais e condominiais dos candidatos eleitos somente se iniciarão em 1º de maio do ano corrente com o efetivo exercício dos cargos.*”

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0004080264 em 30/01/2018.

Com o final das explicações e a devida leitura das alíneas, foi levada a votação dos participantes que obteve o seguinte resultado: 11 votos favoráveis à inclusão do texto, nenhum voto contrário a inclusão e 02 abstenções.

#### **4) Proibição de transporte de animais de estimação pelo elevador**

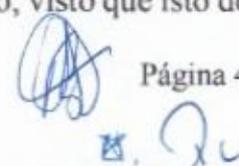
Inicialmente o Sr. Síndico esclareceu que a oportunidade se tratava apenas de um momento destinado a um debate onde todos pudessem explicar as suas opiniões sobre o assunto. Dessa forma, foi possibilitado que todos os interessados exercessem a defesa e o contraditório de aspectos relacionados ao tema, onde foram dadas todas as condições para que os condôminos se pronunciassem em três rodadas de colocações a favor e contra a regra existente. Por fim, a Assembleia decidiu aguardar a publicação de acórdão referente à ação judicial movida por Condômino contra este Condomínio em assunto relativo ao transporte de animais pelo elevador para somente então se analisar a possibilidade de se dar prosseguimento a debates sobre este assunto.

#### **5) Prestação de contas do ano de 2016 (análise do relatório com o detalhamento dos gastos e a consequente votação para aprovação/rejeição das contas e justificativas demonstradas)**

O Sr. Síndico demonstrou no relatório financeiro disponibilizado aos Condôminos e em várias projeções em tela as receitas e despesas do ano de 2016 para justificar os resultados contábeis sob sua responsabilidade. Na oportunidade foi demonstrado exaustivamente a necessidade dos gastos efetivados no período e a correção dos pagamentos realizados. Ao final da apresentação, com os Condôminos se colocando aptos e capazes de iniciar a votação, realizou-se o processo com o seguinte resultado: 13 votos favoráveis à aprovação, nenhum voto contrário e 01 abstenção. Ficando, portanto, aprovada a referida prestação de contas.

#### **6) Análise de assuntos diversos do interesse dos Condôminos**

Foi colocado pela Sra. Dirce Maria Figueiredo do Vale, moradora da unidade 206 do bloco D, que a Sra. Cleonice Maria Santana Pereira, Conselheira Consultiva e moradora da unidade 106 do Bloco D, não deveria permanecer na guarita de entrada do Condomínio, visto que isto deve ser



seguido por todos os moradores. A Sra. Dirce exigiu ainda que fosse registrado em Ata que a Sra. Helena, Agente Patrimonial, disse que a Sra. Cleonice havia determinado que os "porteiros" (Agentes Patrimoniais) não deveriam lhe dirigir a palavra. Logo em seguida, o Sr. Síndico esclareceu que a permanência de moradores na guarita somente é coibida pela Administração quando há relatos de que a mesma esteja atrapalhando o trabalho dos Agentes Patrimoniais e/ou a segurança do Condomínio, assim como que até aquele momento não havia notícia de que a Sra. Cleonice estivesse causando alguma dessas situações. O Sr. Síndico disse também que desconhecia qualquer tipo de determinação para que os Agentes Patrimoniais não dirigissem a palavra para a Sra. Dirce. Por fim, o Sr. Síndico asseverou que iria falar com a Sra. Helena sobre o assunto e esclarecer as alegações feitas pela Sra. Dirce.

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, Mireille Zayat, Secretária. Brasília/DF, 14 de dezembro de 2017.

Pablo Caetano Pinheiro de Faria - Presidente

Mireille Zayat - Secretária

Ricardo de Carvalho Dias - Síndico

2º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOC.  
CRS 504 BL A Lojas 07/08 - Asa Sul  
Brasília/DF - Tel: 61 3214-5900  
Oficial: Jesse Pereira Alves

Apresentado hoje em Títulos e Documentos, protocolado e registrado sob o nº 0004080264, livro e folha 82786-059 em 30/01/2018.  
Selo Digital: TJDFT20180220022621TZRV  
Para consultar o selo, acesse [www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br).

CARIMBO DO OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS  
José Jorge Quirino de Souza  
BRASILIA  
ESCRIVENTE AUTORIZADO