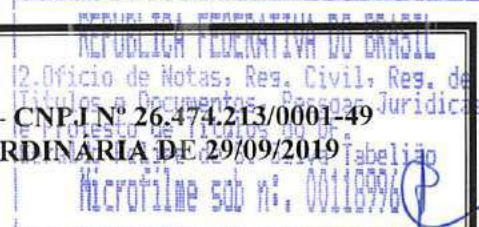




CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS – CNPJ Nº 26.474.213/0001-49
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 29/09/2019



Aos vinte e nove dias do mês de setembro, às 9h00, os moradores do CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS, inscrito no CNPJ nº 26.474.213/0001-49, situado às margens da DF 250, km 2,7- Região dos Lagos, Sobradinho, Brasília - DF, CEP 73.255-901, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária realizada, na AE 11, Etapa 2, Campo Sintético, situada no Condomínio Mansões Entre Lagos, o Síndico SR. MAURO DOMINGOS TRAVERSIN (1-Y-3) abriu em segunda chamada a assembleia do Condomínio Mansões Entre Lagos, lendo o edital de convocação dos moradores que teve por pauta: 1. Continuação da análise e votação do texto base do nova convenção do Condomínio Mansões Entre Lagos. 2. Apresentação do Plano de Recuperação de Crédito da CEB, para pagamento de débito do COMEL e votação de adesão do referido programa; 3. Deliberar e votar autorização para alinear, em leilão público, imóveis do COMEL para pagamento das dívidas da CEB e gastos com o processo de regularização, convidando a mim, SRA. KARLA MARINA GOMES LAMBALLAIS, secretária geral para redigir a ata. O Síndico consultou a assembleia sobre a inversão de pauta para apreciar primeiramente os tópicos 2 e 3. Houve 45 votos a favor, 1 contra e 11 abstenções. Assim, o SÍNDICO passou a palavra ao subsíndico, SR. ADENIR, este esclareceu que conforme havia sido exposto em assembleia sobre as maiores dívidas do condomínio, que eram com o Sicoob, Urbaniza e CEB. Foram feitas várias tratativas junto a administração da CEB, para que o COMEL chegasse a uma negociação. A dívida é resultado de 3 processos por não pagamento de taxas de energia de área comum desde o ano de 2004, e a antiga administração não pagou. O resultado desses processos é hoje uma decisão judicial favorável à CEB que faz com que 10% do valor arrecadado com as taxas condominiais seja arrestado. A administração juntamente com o jurídico do COMEL se reuniu com a administração da CEB a qual exigiu do condomínio a volta dos pagamento das contas para poder entrar em futuro programa de refinanciamento de dívidas. Em setembro de 2019 foi lançado o Programa Recupera, nesse programa se tiram todos os juros e multas e acrescenta-se correção. O prazo limite de pagamento é de 60 vezes, alcançando os juros o percentual de 1,50% a.m.. Durante o período de negociações, a dívida já aumentou, e quanto mais demorar, continua aumentando. Então negociamos com a CEB e conseguimos melhores condições. Mas a CEB exige avalista. Para esse aval, oferecemos 7 lotes em penhora, para pagar menos juros. Como não temos nenhuma documentação da administração anterior, Mauro (síndico), foi atrás das histórias de pessoas que teriam pago dívidas com lotes, para saber quais seriam esses lotes do condomínio, e assim fazer a documentação deles, e conseguiu identificar e documentar 16 lotes de propriedade do condomínio. Isso ajuda na questão de caixa, necessária para a regularização. A regularização é um processo com diversos intervenientes. No IBRAM tem o processo que pende de projeto de captação de água pluvial e de reflorestamento, para obter a licença ambiental do IBRAM. O condomínio sofreu uma multa, que foi contestada, sobre a descida para a 4a etapa, e o MP aceitou analisar propostas de compensação ambiental. Mas o MP já disse que antes de tudo tem de passar no IBRAM. E na nova secretaria do governo, a SEDUH, exige projetos topográfico e urbanístico. E nisso a terra é do Pite e precisaríamos da assinatura dele para poder conseguir as escrituras. Fomos então negociar com o Pite. O que entendemos na conversa é que ele quer ter receita com os lotes que ainda tem aqui. Ele queria manter para si as áreas especiais, e diz que quer receber R\$ 10 mil por escritura. É a posição dele. ALGUNS MORADORES protestaram nesse momento. O SR. ADENIR continuou: Tem gente que entende que o Condomínio deveria ser bairro. Não é a visão desta administração. Fomos ver o que precisa na SEDUH, e são todos procedimentos caros. Mas há projetos de topografia feitos da última vez que tentou-se a regularização, e eles podem ser atualizados e servir. Os valores para isso seriam, por ora, os seguintes: R\$161.600,00 da arquiteta, R\$ R\$ 192.000,00 do topógrafo, e 350.000,00 do engenheiro civil, mas esse último valor ainda tem de ser visto com ele, pois está como valor cheio, e a ideia não é começar do zero. Então esse total que agora é próximo de R\$ 700 mil poderia baixar. Sobre o Pite, deixamos claro que ele não está fazendo nada.

Não fez o asfalto, etc. e ele concordou em destinar R\$ 1.500 dos R\$ 10.000 que ele propôs por escritura, para o condomínio, o que então ajudaria a cobrir as despesas de regularização. Assim, como dissemos sobre a CEB, que faríamos a negociação e traríamos para a assembleia, fizemos com o Pite sobre a regularização. A proposta para fechamento de acordo com a CEB é de R\$ 1 milhão de entrada, e mais 90 parcelas de R\$ 101.823,45. É possível pagar, fazendo economia. O SR. MAURO (1-Y-3), síndico, esclareceu que tal como está o pagamento mensal para a CEB não abate a dívida, que aumenta a cada mês então tal como está pagaremos ad eternum sem reduzir a dívida. E negociando, colocamos uma pedra nisso e seguimos, pagando as dívidas para limpar o CNPJ do COMEL, que ainda está bem sujo. Ele destacou que aconteceu várias vezes de o condomínio usar lotes para pagar dívidas, o que jamais foi trazido à deliberação da assembleia. Disse também que, vendendo-se os lotes, a coletividade para de ter despesas com o IPTU, limpeza etc. desses lotes. A moradora SRA. ASSUNÇÃO disse que houve autorização em assembleia no passado para usar 140 lotes para pagar dívidas. Adenir disse que negociar com o sr. Pite é complicado, pois ele tem 79 anos, e acha que ele fez o asfalto (vários moradores riram ao ouvir isso) e acha que é dono das áreas especiais. E também tem ambição de fazer um shopping na chácara na entrada do condomínio. Mas isso não é simples junto ao GDF, pois teria entre outras coisas de mudar o PDOT, e inclusive trazer à assembleia, e outras ações. Por outro lado algumas pessoas dizem que haveria terrenos do governo, mas não, todo o condomínio é área particular, nossa. Então, o que poderíamos fazer numa negociação com Pite seria dizer na SEDUH que a chácara na entrada poderia ser comercial. Mas de resto isso é problema para o Pite. Neste momento, a SRA. ASSUNÇÃO quis falar, mas estava sem cartão de entrada que provasse sua adimplência. Então, O SR. ADENIR conduziu a votação, perguntando se inadimplente poderia falar, nesta assembleia. Houve 48 votos favoráveis, e 72 contrários, e por isso foi negado à Sra. Assunção utilizar o microfone para dirigir-se à assembleia. O SR. ADENIR destacou o reconhecimento que tem pela SRA. ASSUNÇÃO por ter lutado muitos anos pela melhoria do condomínio. Abertas as oportunidades para manifestação, o SR. MAURÍCIO (1-L-22) expressou dúvida sobre o encaminhamento conjunto da dívida da CEB e da regularização. O SR. ADENIR respondeu que os dois itens estão ligados pela necessidade de autorização da assembleia para desmobilizar os lotes de propriedade do condomínio. Disse que a CEB exige avalista, e até perguntou se um de nós, síndico ou subsíndico, gostaria de ser avalista, mas não aceitamos. Por isso é preciso primeiro votar a alienação. Que todos os valores de venda virão à assembleia com transparência, e o que tem-se de informação hoje é o que está sendo trazido, mas possivelmente o patrimônio do condomínio é maior. A proposta é de que 7 lotes sejam dados em garantia, e 9 lotes sejam vendidos em leilão público sendo o valor revertido para as providências necessárias ao encaminhamento da regularização. O SR. LUÍS (1-N-19) disse que parece que estão concordando em pagar extorsão à Pite, e que ele não alimenta o tráfico, e que a administração tem de colocar os advogados para trabalhar. O SR. ADENIR disse que a assembleia decide, que a administração com os advogados trabalharam bastante na negociação e a administração está trazendo o resultado da negociação, conforme o compromisso de campanha, para que os condôminos em assembleia decidam o que fazer. O SR. EDSON (3 CI 26) disse que os lotes da etapa 4 comercial valem R\$ 50 mil no máximo. E questionou quantos processos há contra a administração anterior que deu o golpe e causou essas dívidas? Disse que tem de se cobrar deles, que estiveram na administração por 16 anos. E sobre a Pite, que se não houve negociação das dívidas de IPTU e condomínio, é preciso compensar, o que estão exigindo pelo que devem. DR DEGIR, advogado do condomínio, mostrou os processos que estão ajuizados contra a antiga administração e a pessoa do ex-síndico. O SR. ADENIR disse que são crimes graves e complexos, da natureza do estelionato, e ao mesmo tempo ainda há pessoas defendendo a administração anterior divulgando notícias falsas, e dizendo que aqui não é condomínio, mas quando tem problema, pede segurança e limpeza, que todos pagam. Sobre a Pite, conforme levantado até o momento ela tem 113 lotes e está sendo processada para pagar as taxas. Isso está na justiça, é uma questão. A outra questão é que queremos negociar para poder regularizar. E para negociar, do outro lado da mesa está o Pite. UM MORADOR disse que não vale a pena mexer agora

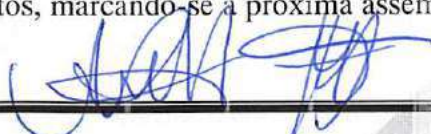


com regularização. Adenir disse que esse governo tem a bandeira da regularização, e o COMEL é o maior condomínio do DF, então o potencial de ganho político é grande, e por isso garantiram apoio para a causa. Passando à votação pela desmobilização dos 16 lotes de propriedade do condomínio e a destinação de 7 para aval e 9 para leilão público, houve 134 votos a favor, 1 contra, e 10 abstenções. Quanto ao pagamento da CEB, com R\$ 1 milhão de entrada e 90 prestações mensais fixas de 101.823,45 houve 142 votos favor, zero contra, 11 abstenções. Quanto à continuidade do processo de regularização com os recursos do leilão, o SR MAURÍCIO obteve da assembleia autorização para falar já passada a oportunidade dada pela mesa, e disse que não pagará R\$ 10 mil para Pite, e que não é verdade que essa negociação seja necessária, e que o juiz pode determinar que o Pite dê a escritura nos termos da Lei 6766/1976 e que alguém que deve R\$ 2 milhões pede R\$ 10 mil para fazer a obrigação é inadmissível, e que o processo de regularização está dentro do GDF e o Agenor, o Luís e o Paulo já pagaram os projetos e a atualização tem de ser feita conforme as exigências do GDF. O SR. ADENIR lembrou que não é fazer do zero, exatamente como o Sr. Maurício colocou. Pagar a escritura é depois da regularização, então cada um paga se quiser, mas o acordo é necessário para seguir a regularização. A Pite tem R\$ 2,8 milhões em dívidas de taxas condominiais que estão sendo cobradas na justiça. O SR. RAFAEL, sobre a CEB, o condomínio está no 3o mês com saldo negativo. Em todos os processos, arrecadamos R\$ 500 mil e gastamos R\$ 400 mil, mas vai chegar um momento em que não haverá dinheiro para pagar a prestação do acordo. Os lotes estão em garantia e não há previsão orçamentária. Em resposta, o SR. ADENIR esclareceu que há gestão financeira para gastos normais e excedentes, e o orçamento permite fazer o acordo. Não será fácil, mas podemos pagar. Fazendo-se a votação para continuar o processo de regularização houve 134 votos a favor, 3 contra e 1 abstenção. O SÍNDICO apresentou à assembleia o Sr. Genivaldo, que irá fazer de casa em casa o recadastramento, indicando quantas pessoas há em cada unidade, quantos veículos e animais. Informou que haverá festa do dia da criança em 12 de outubro. E assim tratados os itens 2 e 3 previstos no edital de convocação da assembleia, o SR. SÍNDICO passou a palavra à comissão de elaboração da convenção. O SR. COSMO BALBINO (1-X-23) por compromissos particulares deixaria a assembleia e disse que iria organizar-se para estar nas próximas vezes que a convenção fosse debatida, e assim a SRA. SILVIANE se prontificou para conduzir o debate. O DR. DEGIR, advogado do condomínio, leu a proposta do SR CLAYTON MARQUEZANE de que o condômino inadimplente que tenha acordo de pagamento possa votar em assembleia. A comissão entende que alguém com acordo assinado poderia votar e logo em seguida deixar de pagar o acordo. O SR. RAIMUNDO (2-Q-17) manifestou-se favorável por entender que quem fez acordo está regular. O SR MAURO (1-Y-3) também, por entender que quem fez acordo tem somente dívida a vencer, então não é mais inadimplente. Passando à votação, houve 101 votos a favor, 6 contrários, e zero abstenções. Aprovada a proposta. O DR DEGIR leu a proposta seguinte, em que o SR CLAYTON MARQUEZANE propôs que nas assembleias gerais em que se discutisse convenção os inadimplentes pudessem falar à assembleia. O SR. JAEDSON questiona o que é inadimplente, pois enfrentou o (então síndico) Adilson e ele o taxou de inadimplente. Ao mesmo tempo estão criando condomínios verticais dentro do COMEL e é preciso dar a palavra a todos de acordo conforme prevê a constituição. Passando à votação da proposta, houve 57 votos a favor, 71 contra, 1 abstenção. Proposta rejeitada. Seguindo, o DR. DEGIR leu proposta do SR. CLAYTON MARQUEZANE de que se retire do artigo 64 a menção de que os condôminos têm obrigação de cumprir as disposições do regimento interno e outras normativas do condomínio. Passando à votação, houve 100 votos para que todos os documentos (regimento e outros) constituam obrigação, zero votos para que somente a convenção seja obrigação, 21 abstenções. Proposta rejeitada. Em seguida o DR. DEGIR expôs proposta do SR CLAYTON MARQUEZANE para retirar o inciso 4o do mesmo artigo a menção a “acréscimos judiciais e extra-judiciais”. O SR CLAYTON esclareceu que considera que é excesso de regulamentação e que não seria assunto para convenção. Passando à votação, houve 73 votos para manter a redação original, 44 para retirar o trecho, e 2 abstenções. Proposta rejeitada. Em seguida o DR. DEGIR expôs proposta do SR CLAYTON MARQUEZANE de retirar do inciso 5o a



menção ao pagamento de multas. Passando

à votação, houve 88 votos para manter a redação, 5 para retirar o trecho, 32 abstenções. Proposta rejeitada. Em seguida o DR. DEGIR expôs proposta do SR CLAYTON MARQUEZANE de retirar do Art. 64 o parágrafo 1º de que no cadastramento de novo condômino ele deverá tomar conhecimento da convenção, pois entende que há excesso de regulamentação. Passando à votação, houve 95 votos pela redação original, zero votos para retirar o texto, e 34 abstenções. Proposta rejeitada. Em seguida o DR. DEGIR expôs proposta do SR CLAYTON MARQUEZANE de que retire-se todo o capítulo “Das proibições” por entender que cabem melhor no regimento interno. Inscreveram moradores para falar, e assim o SR. CLAYTON MARQUEZANE disse que o modo de trabalho inicial da comissão voltou-se para um estatuto, e agora que é uma convenção, questões polêmicas no texto podem inviabilizar a aprovação. O SR. NEY disse que está sendo colocado tudo na convenção e não vai sobrar nada para o regimento e tem pessoas que colocam faixas de propaganda em casa e o condomínio deveria ter um local público destinado para isso. O SR ADENIR disse que a comissão quis garantir mais segurança colocando determinadas coisas na convenção. Passando à votação, houve 63 votos para manter a redação atual, 54 pela mudança, e 1 abstenção. Proposta rejeitada. A SRA. MARIA DA PENHA propôs incluir inciso para que a administração busque retirar os comércios de área residencial. O DR. DEGIR esclareceu que já há um artigo proibindo usar as frações em destinação distinta da prevista. A SRA RILDA (2-t-38) perguntou se escolas e igrejas são consideradas comércios, e o DR. DEGIR esclareceu que do ponto de vista urbanístico, sim. O SR ALAN (2-I-15, 2 CL 22) disse que é proprietário de academia de natação, num lote residencial de esquina de frente para a comercial, e que pegou assinatura dos vizinhos para abri-la. A SRA HELENA disse que mora perto da academia e que não foi consultada nem assinou. O SR ALAN disse que pode verificar e mostrar esses registros, e que fez consulta aos vizinhos na distância em metros exigida pela lei. O SR MAURÍCIO disse que há diversas irregularidades, como comércio em residência, e residência em comércio, e essas atividades sempre foram proibidas. Sugere que a administração faça, em 3-6 meses, um levantamento da situação real. Disse que vai ser difícil fazer o GDF passar o trator sobre uma igreja, mesmo não sendo a dele, pois há milhares de pessoas que congregam nelas. O DR. DEGIR esclareceu que a proposta é para que além de proibir-se, haja ação a administração para que encerrem essas atividades. Passando-se à votação, houve 25 votos favoráveis à proposta, 100 contra a inclusão, e 1 abstenção. Em seguida o DR DEGIR expôs a proposta do SR DANIEL POLISSENA de incluir no artigo 65 um inciso para proibir o condomínio de pagar propaganda política. Passando à votação, houve 76 votos pela inclusão, 36 votos pela não inclusão, e 6 abstenções. Proposta acolhida. Em seguida o DR DEGIR expôs a proposta do SR BERNADRO BRESSAC (3-N-27) para abrir exceção ao comércio para colocar placas. O SR NEY considerou necessário que os comércios usem avisos e faixas, para divulgar preços e promoções, etc. Favorável à exceção. O SR JAEDSON disse que queria comprar lote comercial mas viu que não poderia estar de acordo com a convenção, pois não existe, e que faixa é questão de cada um. Passando à votação, foram 115 votos favoráveis à proposta de exceção para o comércio na proibição de faixas, cartazes e placas, 1 voto contrário, 2 abstenções. Proposta acolhida. Em seguida o DR DEGIR expôs a proposta de que para cada proibição já seja prevista a gradação da penalidade. O DR DEGIR esclareceu que já consta no artigo 69º a classificação das faltas em leves, médias e graves, e a dosagem. UMA MORADORA disse que no artigo 66º já tem um dos incisos em que a penalidade está dosada, então deveriam ser todos. Passando a votação, houve 70 votos pela inclusão, 2 contra, 7 abstenções. Proposta acolhida. A SRA MÁRCIA (1-E-2) questionou sobre o capítulo quanto a agressões por animais domésticos, para quem seria a multa. A SRA RAQUEL, integrante da comissão de redação, esclareceu que a multa é destinada ao condomínio, independentemente da ação cível e penal que possa ser feita pela vítima, pois o perigo é para todos quando os donos de animais os deixam em situação de agredir. Em seguida o DR DEGIR expôs a proposta de incluir também a questão de barulho de animais. Passando a votação, houve 100 votos favoráveis, zero contra, 5 abstenções. Proposta acolhida. Encerrou-se a assembleia às 13h09 minutos, marcando-se a próxima assembleia para 27 de





CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS – CNPJ Nº 26.474.213/0001-49
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 29/09/2019

outubro, quando além do debate da convenção será apresentada a prestação de contas e o planejamento orçamentário para 2020. E assim foi encerrada a assembleia as 13:22, sendo feita esta ata que segue assinada pelo síndico, subsíndico e por mim, que a redigi.

ANA MARIA
CF NOTAS SOB RADINHO

[Handwritten signature of Mauro Domingos Traversin]

MAURO DOMINGOS TRAVERSIN
Síndico
Presidente da Assembleia

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
2.º Ofício de Notas, Reg. Civil, Reg. de
Títulos e Documentos, Pessoas Jurídicas
e Protesto de Títulos do DF.
Geraldo Felipe de S. Silva Tabelião
Microfilme sob nº: 00118996

[Handwritten signature of Adenir Pinto da Silva]

ADENIR PINTO DA SILVA
Subsíndico

[Handwritten signature of Karla Marina Gomes Lamballais]
KARLA MARINA GOMES LAMBALLAIS
Secretária

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL
Quadra Central, Bloco 7, Loja 5, Ed. Sylvia, Sobradinho/DF - Cep: 71.010-517 - Fone: 61 3298-3300
www.cartoriosobradinho.com.br cartorio@cartoriosobradinho.com.br

Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) de:
[R]OMX1TO]-MAURO DOMINGOS TRAVERSIN

TJDFT20190180171517HFCU
Selo disponível no site www.tjdft.jus.br
Em testemunho da verdade.
Sobradinho/DF, 07/10/2019.
003-ANA MARIA LIMA DO NASCIMENTO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
2º OFÍCIO DE NOTAS, REGISTRO CIVIL E PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL
Ana M. L. do Nascimento
Escrevente

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL
Quadra Central, Bloco 7, Loja 5, Ed. Sylvia, Sobradinho/DF - Cep: 71.010-517 - Fone: 61 3298-3300
www.cartoriosobradinho.com.br cartorio@cartoriosobradinho.com.br

Tabellião: Geraldo Felipe de Souto Silva
Documento Protocolado, digitalizado em Títulos e Documentos. (Para fins de conservação e Autenticação da Data. Lei 8.015/73. Art. 127 VII) Sob livro A-22, fls. 00097 Nr.: 00118996 e REGISTRADO sob livro B-35, fls. 00120 o nr.: 00118968
Distrito Federal, 7 de outubro de 2019.
Selo: TJDFT20190180171527GWAX
disponível no site: www.tjdft.jus.br
Ana Maria Lima do Nascimento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
2º OFÍCIO DE NOTAS, REGISTRO CIVIL E PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL
Ana M. L. do Nascimento
Escrevente