

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO VILLE DE MONTAGNE AMORVILLE, OCORRIDA NO DIA 31 DE MARÇO DE 2016.**

Às vinte horas e cinco minutos do dia 31 de março de 2016, no salão de eventos da Associação, na presença de 40 condôminos conforme assinaturas na lista de presença, das quais 9 por procuração, deu-se a abertura, em segunda chamada, da Assembleia Geral Extraordinária, convocada por Edital publicado no Jornal de Brasília do dia 22 de março de 2016, com a pauta: **1. Deliberação da Prestação de Contas do período de outubro de 2015 a janeiro de 2016; 2. Deliberação sobre instalação da rede de telefonia da GVT; 3. Deliberação sobre a criação da Comissão de Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo; 4. Acompanhamento do Plano de Investimento; 5. Assuntos Gerais.** A Assembleia foi aberta pelo Presidente da AMORVILLE, Sr. Pedro Martins (17/02), que consultou à Assembleia se havia algum voluntário para presidir os trabalhos. O Sr. Miguel Alves Pinto (3/02) foi o único a se voluntariar e, tendo seu nome aceito por aclamação, dirigiu-se à mesa e convidou a mim, Sr. Luciano Terra Peixoto (16A/33) para ajudá-lo como Secretário. O Presidente fez a leitura da pauta e passou a palavra ao Sr. Jazon (15/12), membro do Conselho Consultivo, para expor sobre o **Item 01 - Deliberação da Prestação de Contas do período de outubro de 2015 a janeiro de 2016.** O Sr. Jazon citou as receitas no período outubro/2015 a janeiro/2016, destacando as médias mensais de R\$344.612,48 na Conta Movimento, de R\$26.184,95 na Conta Acordo e de R\$2.341,07 na rubrica Ressarcimento/Alienação. Com relação às despesas, destacou as médias mensais dos gastos com pessoal, de R\$233.340,08 e dos gastos administrativos, de R\$115.519,11, e os gastos totais com benfeitorias/investimentos, de R\$383.886,54 no período. Lembrou que parte deste valor corresponde a R\$330.000,00 sacados do Fundo de Reserva para o Plano de Investimentos, dos R\$760.000,00 autorizados em assembleia, restando ainda, portanto, R\$430.000,00 a serem utilizados com esta finalidade. Destacou também as transferências, no período, de valores das Conta Movimento e Acordo para o Fundo de Reserva, de R\$37.332,34 na média mensal. Exibiu números do fluxo de caixa, indicando saldo total de R\$1.451.048,02 ao final de janeiro/2016. Mostrou que a diferença entre as receitas e as despesas, incluindo depósitos judiciais, é, mês a mês no período, consistente com o saldo mensal disponível em caixa, concluindo então pela regularidade dos procedimentos contábeis. A seguir fez referência aos depósitos judiciais, dois por ações trabalhistas movidas por empregados da Associação, nos valores de R\$8.183,00, em nome do Sr. Uderlane Ventura de Sá, e R\$2.500,00, em nome do Sr. Gerson Dias Guedes, e outros dois por ações movidas por moradores pedindo ressarcimento por danos materiais e morais, nos valores de R\$146.598,30 (processo TJDFT 2008.01.1.128099-3), em nome de Dionizio Venturini (1/04), e R\$393.760,34 (processo TJDFT 2008.01.1.002315-6), em nome de Marcelo Laboissiere Camargos (7/01). Por último, destacou a pequena flutuação no índice da inadimplência, com média mensal de 11,1% no período. Apresentou então o parecer da Comissão favorável à aprovação das contas. Franqueada a palavra aos presentes, o Sr. João Schettini (3/1) sugeriu que os R\$430.000,00 ainda previstos para gastos no plano de investimentos fossem já sacados do Fundo de Reserva e aplicados, revertendo os rendimentos ao uso no plano de investimentos. O Presidente da Amorville, respondendo ao Sr. João Schettini, falou em retornar ao assunto na discussão do item 4 da pauta, e esclareceu, quanto à prestação de contas, que os valores constantes na rubrica Ressarcimento/Alienações incluem o ressarcimento, à Amorville, de custos de cartões magnéticos de identificação na Portaria (R\$15,00 cada um depois do primeiro cartão fornecido gratuitamente a cada condômino) e de despesas efetuadas na recuperação do piso da Portaria, em cumprimento de cláusula contratual de garantia dada pela empresa que o construiu, e a venda autorizada de 33 contêineres. Apresentou gráficos da evolução das despesas com pessoal e das despesas administrativas nos 18 meses que se encerraram em fevereiro/2016, mostrando como as flutuações em torno da média se comportaram de forma previsível. Sobre a inadimplência, mostrou que ela flutuou de 1% a 2% em torno da média de 11,2% nos 10 meses que se encerraram em fevereiro/2016. Informou que 47 condôminos estão em atraso por até 1 mês, 31 por até dois meses, 6 por até 3 meses e 81 por mais de três meses, totalizando, hoje, 165 condôminos em atraso. Manifestou maior preocupação com estes últimos, para os quais, em virtude de juros e correções monetárias, a dívida pode se tornar muito alta, dificultando o pagamento.

Por último em uma tabela com relação das empresas contratadas pelo Ville, mostrou que os índices de reajuste anual aplicados, de 6,54% na média, foram em geral inferiores aos pactuados e mesmo ao da inflação no período. Citou o reajuste acima do pactuado com a empresa de ônibus, atribuindo o fato ao bloqueio pelo GDF da pista HI-104, que impôs um percurso maior e maior consumo de combustível aos veículos, mas que o índice de reajuste aplicado, junto com o aumento combinado da franquia de quilometragem para os dois ônibus, resultou vantajoso para a Associação. Disse ainda que o preço mensal e a franquia de quilometragem são adequados à realidade atual da Amorville, e que, no futuro, o preço só poderá ser alterado em decorrência de correções inflacionárias e eventuais alterações na frequência dos horários dos ônibus. O Sr. Wagner (15/27), quis saber se a Administração tem acionado a justiça para os inadimplentes com mais de 90 dias de atraso, tal como prescrito no Estatuto, e se tem recorrido ao protesto de título no caso de tais dívidas. O Presidente da Amorville, secundado pelo Dr. Vítor Carvalho, advogado representante do escritório de advocacia que atende a Associação, esclareceu que a determinação estatutária vem sendo cumprida, que todos devedores nas condições previstas estão acionados na justiça, reiterando o advogado que o nome do inadimplente é ainda enviado ao SERASA e negativado no Cartório de Distribuição, e que estas providências podem ser suficientes, ainda mais porque o Protesto implica custo adicional superior a R\$200,00 por processo. Finalmente, com parecer favorável do Conselho Consultivo à aprovação das contas o tema foi colocado em votação. Após a contagem, o Presidente da AGE proclamou o resultado, **APROVADA a prestação de contas do período com 20 votos favoráveis e 3 abstenções**. O Sr. Fábio (28/4) informou que se absteve por morar há muito pouco tempo no Ville e por não ter tido oportunidade, por causa disso, de se informar sobre as contas. **Item 02 - Deliberação sobre instalação da rede de telefonia da GVT**. O Presidente da Amorville expôs as tratativas com a empresa de telefonia GVT, interessada em instalar rede de cabo ótico no Ville para oferecer serviços de internet, telefonia e TV a cabo. Elencou vantagens, entre elas o aumento da concorrência, a qualidade dos serviços, o pagamento mensal à Amorville de R\$3.000,00 como aluguel do espaço onde ficará instalado o armário ótico, e desvantagens, entre elas a poluição visual trazida pela quantidade adicional de fiação aérea e a possibilidade de estragos no asfalto na instalação de cabos subterrâneos. Colocado o assunto em discussão, manifestaram-se favoráveis os Srs. Wagner (15/27), Alexander (25/12), Joaquim (20/29), Antônio Elias (20/60), Fábio (28/4) e João Schettini (3/1). Manifestaram-se contrários o Sr. Líbio (15/10) e a Sra. Jane (1/16), sendo que a Sra. Jane argumentou com veemência contra o excesso de fios na rede aérea, que a levou, por efeitos de faíscas no poste em frente de sua moradia, a ficar uma semana sem energia elétrica. O Sr. Reinaldo (1/65) rebateu a Sra. Jane, louvando a presença de pássaros empoleirada na miríade de fios. O Presidente da Amorville lembrou que a GVT terá de solicitar a anuência da empresa de energia elétrica para uso dos postes, e que deve haver obrigação de cada condômino só abrir passagem de fios no asfalto mediante aprovação da Administração, para assim respeitar padrões técnicos e estéticos. Por último o Sr. Presidente lembrou que empresas que atualmente operam no Ville de Montagne não trazem qualquer compensação e/ou benefício a Associação, ao contrário do que vai acontecer com a GVT, caso seja aprovada a proposta. Colocada a proposta em votação, após a contagem dos votos resultou **APROVADA com 22 votos a favor, 2 votos contrários e 2 abstenções**. **Item 3 - Deliberação sobre a criação da Comissão de Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo (CAUP)**. Aberta a discussão e após exposição do Presidente da Amorville sobre a necessidade da nova Comissão, o Sr. João Schettini (3/1) externou a opinião de que com a criação da nova comissão deixa de ter sentido existir a Comissão das Calçadas, cujas atribuições seriam então absorvidas pela nova comissão. O Sr. Luciano (16A/33), argumentou que bastaria a simples criação da CAUP se dela se esperasse apenas de apresentar propostas nas assembleias, mas que no caso dela ter também um papel regulador, sua criação deveria vir acompanhada de normas e atribuições. O Sr. Wagner (15/27), Antônio Elias (20/60) e a Sra. Jane (1/16) manifestaram favoráveis à criação da Comissão, o primeiro lembrando que a Comissão das Calçadas foi esquecida, o que espera não acontecer com a nova, o segundo ressaltando a necessidade da nova comissão manter permanente interação com a Comissão de Obras, e a terceira enfatizando a urgência da construção das calçadas, inclusive por exigência da lei de acessibilidade. A Sra. Patrícia (1/124), informando ser arquiteta, colocou-se à disposição da nova Comissão, expressando que, em sua opinião, a Comissão só vai funcionar se for constituída por

profissionais habilitados. Reclamou de moradores que construíram suas casas sem respeitar as normas de construção e mesmo de órgãos públicos e da própria Administração da Associação, resultando na dificuldade da regularização fundiária do Ville de Montagne. Colocada a proposta em votação e após a contagem de votos, o Sr. Presidente da mesa proclamou o resultado, declarando a proposta **APROVADA com 29 votos favoráveis e 1 contrário. Item 4 - Acompanhamento do Plano de Investimento.** Com a palavra, o Presidente da Amorville detalhou a evolução do cumprimento do Plano de Investimentos, mencionando como já concluído todo o serviço de asfaltamento, a construção da rede pluvial da quadra 24 e a aquisição de quatro motos. Mencionou que a recuperação das ruas com bloquetes será iniciada assim que terminarem as chuvas, na segunda quinzena de maio. Também que está em revisão o projeto para cumprir a ordem judicial de migração da rede pluvial no lote 45 da quadra 16A, a um custo estimado de R\$100.000,00, devendo a obra, após o devido processo de licitação, ser iniciada em meados de maio, conforme o cronograma. Que serão necessários ajustes na rede pluvial da quadra 24, recentemente concluída, para melhorar a eficiência do dissipador de energia já construído. Que foi suspensa a construção de caixas de contenção nas Quadras 21 e 30, com economia de R\$35.000,00, porque já foi mitigado o problema que demandava a construção de uma das caixas e porque a outra requer estudos adicionais. Que estes R\$35.000,00 poderão ser utilizados na construção de um parque ou praça para atividades físicas junto à entrada do Condomínio, e assim evitar que a área seja transformada em lotes colocados à venda pela TERRACAP quando da regularização fundiária do Ville. Justificou a constituição da CAUP justamente em função da construção deste parque. Que deverá ser concluída até agosto a implantação do projeto de iluminação da Quadra 1 no canteiro central, no trecho até à esquina em frente à padaria, apontando ser importante a participação da CAUP também neste caso. Que as projeções de evolução dos recursos no Fundo de Reserva, mesmo com os saques feitos por determinações judiciais, indicam um saldo de R\$840.360,00 no final de agosto de 2016, dentro da meta orçamentária. Antes de terminar, o Presidente da Amorville lembrou outros projetos importantes a serem realizados por futuras gestões, entre eles a melhoria das condições de segurança do Condomínio, a pavimentação com cimento da quadra poliesportiva da Quadra 22, construção de calçadas nas principais ruas, conclusão de uma rua na Quadra 25 e a construção de uma praça em área estimada de 2.800 metros quadrados na Quadra 6 - também neste caso para evitar que a TERRACAP venha transformá-la em lotes que possam ser colocados à venda quando da regularização fundiária do Ville. Passou então a relatar o problema da erosão na Quadra 1-A, nos fundos do lote 124, dizendo que tomou conhecimento do problema por notificação e que é necessário fazer o levantamento geológico necessário à elaboração do projeto técnico capaz de saná-lo - possivelmente envolvendo a construção de um dissipador de energia e a adoção de um Plano de Recuperação de Áreas Degradadas. Disse ainda que para se evitar exposição a riscos é necessário esperar o fim do período de chuvas, e contar com a ajuda do Corpo de Bombeiros para acesso ao local. Enfatizou que a obra propriamente dita deverá ser considerada prioritária pela próxima gestão e deverá ser executada antes do início já do próximo período de chuvas. Por último mencionou a necessidade de reforma do prédio de administração, que está se deteriorando e colocando em risco o patrimônio da Associação e a integridade de documentos. A Sra. Patrícia (1/124) pediu que constasse em ata o que ela também entende como três serviços prioritários no Condomínio, antes mencionados pelo Presidente da Amorville: a construção do dissipador de energia na Quadra 1-A, a melhoria nas condições de segurança do Condomínio e o aproveitamento do espaço da Quadra 6 como área pública. Reiterando a gravidade do problema da erosão na Quadra 1-A, afirmou que antes reconhecia a existência de outras prioridades, mas que agora a solução do problema não pode esperar. A Sra. Jane (1/16) quis saber da situação do lote que a Associação tem no vizinho Solar de Brasília, e o Presidente da Amorville informou que a venda foi aprovada em assembleia, depois embargada e agora o assunto tem de voltar em nova assembleia. A Sra. Jane lembrou que a demora da reforma do prédio da Administração, notadamente dos banheiros, pode trazer problemas legais. O Presidente da Amorville, voltando ao problema da erosão na Quadra 1-A, nos fundos da Quadra 124, disse que o local já foi visitado pela Comissão de Obras e que esta, dada a dificuldade de acesso aos pontos críticos para produzir algum diagnóstico, se limitou a recomendar que a Administração alertasse aos vizinhos dos riscos de intervenções na área verde circundante - uma área pública -, acrescentando o Sr. Presidente da Amorville que já estava trabalhando na correspondência

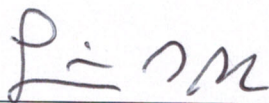


1.33823

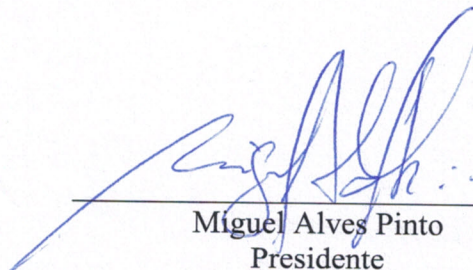
~~período que antecede~~

sugerida pela Comissão de Obras. O Presidente da Amorville reiterou sobre a urgência da próxima gestão, a se iniciar em 01/09/2016, atacar o problema no período que antecede às chuvas. A Sra. Patrícia, novamente com a palavra, relatou que o problema é decorrente da ocupação da área verde por um vizinho, que continuou a ocupá-la mesmo depois de proibido por sentença judicial já transitada e julgada. Este fato, inclusive, segundo a Sra. Patrícia, a levou a entrar com nova ação judicial, agora de Descumprimento de Sentença. O Sr. Antônio Elias (20/60), referindo-se ao problema da Quadra 1-A, lembrou que a visitou quando Diretor Administrativo, e constatou os problemas mencionados pela Sra. Patrícia. Sem mais inscitos, o Presidente da mesa, declarando que não havia votação a ser realizada, encerrou as discussões do item. **Item 5 – Assuntos Gerais.** O Presidente da Amorville iniciou o item com a atualização sobre o processo de regularização da Associação, informou que TERRACAP ainda está para licitar o projeto geotécnico de recuperação dos lotes com restrições ambientais, de modo que, concluídas as subseqüentes obras, o Ville possa ser regularizado como um todo, de acordo com termo de compromisso assinado em 2008 com o órgão então encarregado do assunto, o GRUPAR. O Presidente da Amorville citou agravantes que podem atrasar o final do processo de regularização: as calçadas irregulares, a construção da rede de esgoto que vai conectar o Ville de Montagne e parte do Solar de Brasília à estação de tratamento a ser construída em São Sebastião - o que demanda desapropriação de lotes em torno da qual está ocorrendo impasse - e o interesse do Solar de Brasília e do Ville de Montagne, manifestado em Assembleias dos dois condomínios, em tocarem como único processo a regularização de ambos. Mencionou a próxima substituição dos “totens” na portaria do Condomínio, que vai implicar em melhoria da segurança e em maior rapidez de entrada no Ville. Citou a possibilidade de uso em futuro próximo dos celulares dos moradores e visitantes como meios de acesso. Sobre a pista HI-104, informou que a justiça concordou com o desbloqueio reivindicado pelo Ville e outros condomínios da região, mas exigiu a construção de quebra-molas e de rede de águas pluviais, e proibiu o acesso de ônibus e caminhões. Apresentou, em seguida, a reclamação da empresa de recolhimento de lixo do Ville, quanto ao descumprimento, pelos moradores, do limite de peso por saco e da obrigação de amarrar os galhos resultantes de podas de árvores. Disse que vai distribuir circular sobre o assunto, assim como sobre recomendações, aliás também já enviadas em folhetos, para o combate ao mosquito *Aedes Aegypti*, que já produziu mais de 10 vítimas entre os moradores do Ville. Concluindo, observou que a Associação está em campanha para a limpeza de lotes e para o cumprimento da proibição estatutária de presença cachorros soltos nas ruas, através de comunicados e aplicação de multas aos reincidentes. Em seguida o Sr. Guilherme (14/29), reclamou de um morador da Quadra 12 que já por duas noites, em dois fins de semana seguidos, avançando pela manhã, não respeitou a lei do silêncio, tocando música em aparelhos de som ou ao vivo em nível elevado. Avisou que chamou autoridades, sem solução, e que ele próprio, como delegado da Polícia Federal, tomará providências se o problema persistir. Pediu que a aplicação de multa em casos assim ocorresse já na primeira ocorrência do fato e que o valor da multa fosse aumentado. O Sr. Bruno (27/11) com a palavra, alertou para o risco que está correndo por ter emprestado um barracão há oito anos a uma senhora, que depois não quis devolvê-lo e entrou na justiça com ação para ficar com o lote, inclusive a casa nele construída. Informou que ganhou a causa na primeira decisão, mas que o advogado da parte contrária avocou a participação da TERRACAP no processo, e que desde então perdeu em todas as instâncias, inclusive no STJ. Mostrou-se preocupado com o precedente a ser criado e pediu a atuação do setor jurídico da Amorville para evitar que outros proprietários sofram o mesmo prejuízo. O Presidente da Amorville, novamente com a palavra, informou que os R\$393.780,34 da ação judicial movida pelo Sr. Marcelo Laboissiere, apesar dos sucessivos recursos interpostos, foram bloqueados pela justiça na conta da Associação em 18/03/2016. Manifestou então o interesse em ouvir a opinião dos presentes sobre a possibilidade de entrar com recurso contra a decisão, o qual, no entanto, se não for acatado, poderá implicar em gasto adicional de R\$100.000,00 para a Associação. O Sr. Presidente da mesa lembrou que não cabe votação sobre temas trazidos no item Assuntos Gerais, e o Presidente da Amorville disse que buscava apenas uma orientação, e não uma decisão, pois teria que agir no prazo máximo de cinco dias. O Dr. Vítor, advogado, com a palavra, esclareceu que a Associação pode entrar com ação questionando o valor da indenização e ganhar tempo para outra iniciativa, sugerida pelo Presidente da Amorville, de ação rescisória, pois o lote do Sr. Marcelo Laboissiere, atingido por uma enxurrada

em 2005, é considerado área de preservação ambiental pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal/CONPLAN. Isso, na opinião do advogado, poderia se constituir em um fato novo a justificar a ação rescisória, mas com os riscos já mencionados. O Presidente da Amorville, respondendo ao Presidente da mesa sobre o que pretendia com a discussão do assunto, disse que bastaria constar na ata a opinião dos presentes. O Sr. Alexander (25/12) quis saber da validade dos argumentos para embasar a ação rescisória, em particular se era o objetivo, a partir de dados hoje disponíveis, contestar a possível alegação do Sr. Marcelo de que na época não sabia dos riscos relacionados ao seu lote. Diante de objeções à hipótese por ele levantada, quis maiores esclarecimentos. O Sr. Antônio Elias (20/60) considerou que está muito em cima para entrar com a ação, que o resultado depende do juiz e que a probabilidade de sucesso é muita baixa. O Sr. Wagner (15/27), disse que como ex-advogado da Associação teve acesso aos autos, mas hoje não tem o processo em mãos para discorrer sobre minúcias. Mas que, em sua opinião, não cabe a ação rescisória, talvez apenas ação de nulidade ou outra a se estudar. O Presidente da Amorville, querendo melhor esclarecer o assunto, informou que entre fevereiro e abril de 2005 ocorreram duas enxurradas provocadas por chuvas muito fortes, sendo que a última rompeu o muro na fronteira do Ville e desceu pela rua até invadir o lote do Sr. Marcelo, destruindo parcialmente a piscina e outras edificações, além de parte da própria rua. Que uma caminhonete Ford Ranger do Sr. Marcelo, estacionada na rua, deve ter contribuído para a extensão dos prejuízos. Que há indícios de na época a Associação não ter tomado as devidas providências, a não ser, posteriormente, a construção de um emissário na região atingida pela enxurrada, provocada por ação judicial paralela movida pelo Sr. Marcelo. Que, depois do início do processo em 2008, a Associação poderia avaliar e se fosse o caso aceitar o acordo proposto pelo reclamante, o que não aconteceu. Lamentou que a contestação dos valores dos supostos prejuízos causados ao proprietário apresentados em laudo pericial não fosse melhor consubstanciada, o que motivou o juiz, em despacho final no processo, afirmar que “presume-se que o réu [a Amorville] concordou com os valores”, determinando então corrigir os valores pela inflação mais juros, resultando na quantia agora bloqueada na conta da Amorville. Considerou que a tese na época sustentada pela defesa poderia ser melhor consubstanciada, com ênfase no fato da casa do Sr. Marcelo ocupar área considerada de preservação ambiental, em vez da ênfase dada a acidente climático e à omissão da TERRACAP, neste caso por obras pluviais não realizadas em terras de sua propriedade vizinhas ao Ville. O Presidente da mesa concedeu palavra ao Sr. Alexander (25/12), que agradeceu os esclarecimentos do Presidente da Amorville e anunciou uma proposta para ele pouco simpática: que a Amorville começasse a pensar na possibilidade de entrar com ação judicial junto aos gestores da época para responsabilizá-los por omissão visando recuperar o prejuízo dos associados. A Sra. Patrícia (1/124) disse que era amiga do Sr. Marcelo, que verificou in loco a extensão do prejuízo, e manifestou a opinião de que ele merece receber o pagamento estabelecido em juízo. Pediu ao Presidente da Amorville que alertasse aos moradores sobre o uso de seus lotes em conformidade com as restrições ambientais. O Sr. Wagner (15/27), referindo-se ao novo Código Civil, julgou remotas as possibilidades de um juiz acatar a ação rescisória. O Sr. Antônio Elias (20/60) propôs que não se entrasse com o recurso e assim se encerrasse o processo judicial. O Sr. André (1/28) disse que reside há um ano e quatro meses no Ville, e que passou por problema semelhante no apartamento em que antes residia e que só teve o problema resolvido após acionar a justiça. Atendidos todos os associados que quiseram se manifestar e não havendo mais a ser tratado, o Presidente da mesa agradeceu a presença de todos e às 23hs03min declarou a Assembleia encerrada, determinando a este Secretário a lavratura da presente Ata.



Luciano Terra Peixoto  
Secretário



Miguel Alves Pinto  
Presidente