

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COOPERATIVA DO PROJETO CONDOMÍNIO VERDE, REALIZADA EM 18 DE JULHO DE 2021

NIRE – 5340.0007961
CNPJ – 06.127.911/0001-60

Aos 18 dias do mês de julho do ano de 2021, na plataforma digital Zoom, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária Digital os 33 cooperados presentes na terceira e última convocação e, às 10h, abriram os trabalhos, dando início à discussão e/ou deliberação sobre a seguinte pauta, conforme carta circular com edital de convocação, devidamente publicado no Jornal de Brasília, em 8 de julho de 2021:

- I. Referendo de novos cooperados;
- II. Informe sobre o processo de indenização dos cooperados com perdas de área superior a 5% no processo de regularização com base nas deliberações das AGEs de 04 de outubro de 2015 e 12 de novembro de 2017;
- III. Deliberações sobre critérios complementares aos definidos nas AGEs de 04 de outubro de 2015 e 12 de novembro de 2017 para indenização dos cooperados com perdas de área superior a 5% no processo de regularização;
- IV. Deliberação sobre autorização de venda dos lotes unifamiliares excedentes após o processo de indenizações dos cooperados com perdas de área superior a 5% no processo de regularização com o fim de aplicação nos investimentos com as obras de regularização;
- V. Deliberação sobre formalização de exigências da ADASA solicitadas pela NOVACAP para aprovação do projeto executivo de drenagem das obras de regularização;
- VI. Aprovação da ata da AGE do dia 23 de maio de 2021;
- VII. Leitura e aprovação da ata da presente AGE;
- VIII. Assuntos gerais.

A mesa foi composta pelo Diretor da Cooperativa, Sr. Oswaldo Napoleão, que presidiu os trabalhos, e pela integrante do Conselho de Administração, Sra. Camila Codeço Velloso, que os secretariou. Na abertura da AGE, o Diretor e Presidente da mesa informou que, tratados os temas desta assembleia, será concedido prazo de alguns minutos para a elaboração da ata, para aprovação imediata, para o célere atendimento do item V da pauta. Em seguida, esclareceu as razões da pauta apresentada nesta assentada, a qual passou em ato contínuo:

I. A relação de demissões e admissões de cooperados, com a redação abaixo, foi projetada para os presentes e lida pelo Diretor e Presidente da mesa. Não havendo manifestações, o referendo dos novos cooperados foi aprovado por 36 votos favoráveis, nenhum voto contrário e 2 abstenções.

UNIDADE	MATRÍCULA	COOPERADO(A)	OBSERVAÇÃO
COQUEIROS/13	COQ13/27032018	MARCELLUS GABRIEL SOUZA CRUZ	DEMISSÃO
COQUEIROS/13	COQ13/13052021	RAFAEL CAMPOS DE AZEVEDO LUCINDO	ADMISSÃO
COQUEIROS/16	COQ16/18042019	JOSÉ ROBERTO COSTA RAMAZZINA	DEMISSÃO
COQUEIROS/16	COQ16/19052021	ANA VITORIA SAMPAIO CASTANHEIRA ROCHA	ADMISSÃO
AZALÉIAS/03	AZA03/01122020	RODRIGO DE SÁ QUEIROGA	DEMISSÃO

AVENIDA DO SOL, KM 7.5, CONDOMÍNIO VERDE, JARDIM BOTÂNICO, BRASÍLIA-DF, CEP 71680-608
CNPJ nº 06.127.911/0001-60, e-mail: condominioverde@hotmail.com, telefone: (61)3427-0181.



AZALÉIAS/03	AZA03/19052021	ANDRÉ AUGUSTO DE OLIVEIRA DIAS	ADMISSÃO
FLAMBOYANT/07	FLA07/31032004	MARLENE BATISTA MACIEL	ADMISSÃO/DEMISSÃO
FLAMBOYANT/07	FLA07/21052021	MARCELA SOUZA BRASIL	ADMISSÃO
COQUEIROS/22	COQ22/17112005	CARLOS ALBERTO GERALDO PIMENTA	DEMISSÃO
COQUEIROS/22	COQ22/24042015	FERNANDO MOURA DOS SANTOS	ADMISSÃO/DEMISSÃO
COQUEIROS/22	COQ22/07062021	JOSI DOS SANTOS POLITI	ADMISSÃO
PAINEIRAS/12	PAI12/25012017	GILBERTO GONÇALVES FERREIRA	ADMISSÃO/DEMISSÃO
PAINEIRAS/12	PAI12/14062021	ELAINE RODRIGUES PERES	ADMISSÃO
CAJUEIROS/01	CAJ01/31032004	CELSE PIRES ARAUJO	ADMISSÃO/DEMISSÃO
CAJUEIROS/01	CAJ01/02072021	JOSÉ ROMILDO DE OLIVEIRA LIMA	ADMISSÃO

II. O Diretor e Presidente da mesa apresentou um resumo da distribuição territorial do condomínio em um Quadro das Unidades Imobiliárias, com o total de 531 lotes constituídos. Destacou as 19 áreas de uso institucional, divididas em EPU (espaço público urbano, destinados para infraestrutura urbana); EPC (Espaço Público Comunitário) e ELUP (espaço reservado para criação de praças e parques urbanos, hortas comunitárias, etc.). Apresentou os 531 lotes constituídos com a aprovação do projeto de regularização do condomínio, com destaque para os 47 lotes da cooperativa, dos quais 8 já foram comprometidos com as indenizações já concretizadas e 39 estão disponíveis. Disponibilizou relação das áreas desconstituídas nos lotes dos cooperados (disponível no site da COOVERDE), que irá lastrear as indenizações. Ilustrou quais permutas e pré-acordos já foram realizados e o passivo indenizatório ainda existente. Fez breve relato do histórico da criação dos critérios de indenização já aprovados e sugeriu que manifestações e esclarecimentos sobre o tema sejam oportunizados após a apresentação da proposta dos critérios complementares, no item a seguir, o que foi acatado pelos presentes.

III. O Diretor e Presidente da mesa apresentou compilação dos critérios de indenização de cooperados com perdas de área superior a 5% no processo de regularização, aprovados nas AGEs de 4 de outubro de 2015 e 12 de novembro de 2017. Em seguida, projetou, leu e esclareceu a proposta de critérios complementares sugerida para aprovação nesta assembleia. A cooperada Márcia Diniz (Imbuías, 1), alegou que algumas indenizações são consequência de erros na ocupação dos lotes. Fez apresentação de seus argumentos, com algumas exemplificações (em anexo, por solicitação da cooperada). Após rodada de argumentações, esclarecimentos e proposições, **os critérios complementares foram aprovados com 43 votos favoráveis**, 1 voto contrário e 6 abstenções, com a seguintes redação:

“1) Os cooperados que tiveram perda acima de 5% na metragem do lote no processo de regularização poderão solicitar indenização por lote, desde que estejam adimplentes nos pagamentos das taxas ordinárias e/ou extraordinárias;

2) Os cooperados que tiverem direito a indenização por perda de metragem no processo de regularização e se encontrarem inadimplentes com os pagamentos de taxas ordinárias e/ou extraordinárias terão deduzidas do valor de sua indenização os valores em atraso.

AVENIDA DO SOL, KM 7.5, CONDOMÍNIO VERDE, JARDIM BOTÂNICO, BRASÍLIA-DF, CEP 71680-608
CNPJ nº 06.127.911/0001-60, e-mail: condominioverde@hotmail.com, telefone: (61)3427-0181.



3) Para estabelecer o preço mínimo de valor dos lotes da Cooverde contrataremos laudos de avaliação de corretores de imóveis de um conjunto de lotes definidos pela administração e analisaremos o mercado, entre outros pareceres. Com essa base, permanentemente revista, estabeleceremos a média que servirá de parâmetro para definição do preço mínimo de m^2 . Ver item 7 e 8 da decisão assemblear de 4 de outubro de 2015.

4) A definição do valor do m^2 para indenização ou ressarcimento da Cooverde poderá ocorrer de duas formas:

4.1) Para a situação de que todos os lotes da Cooverde sejam utilizados no processo de indenização, o valor do m^2 será estabelecido conforme o previsto no item 3.

4.2) Para a situação de que haja lotes remanescentes do processo de indenização, o m^2 será apurado a partir do valor de venda destes lotes remanescentes. Ver item 7 da decisão assemblear de 4 de outubro de 2015.

5) Os lotes remanescentes do processo de indenização serão ofertados, num primeiro momento, de forma exclusiva para cooperados, moradores e familiares que farão suas ofertas para o lotes de interesse, em formato inspirado em leilão, a partir do preço mínimo do m^2 estabelecido conforme o previsto no item 3.

5.1) A abertura de proposta se dará na presença do proponente (de forma virtual ou presencial, seguindo o protocolo de prevenção da COVID-19) e poderá contar com a presença de observadores;

5.2) No caso de mais de uma oferta para determinado lote, a abertura das propostas se dará na presença dos proponentes e de observadores, visando negociações no sentido de cobertura de proposta.

6) Decorrido o prazo máximo de 30 (trinta) dias do período de exclusividade de oferta de lotes para cooperados, moradores e familiares, aqueles que não receberem ofertas ou as ofertas não atingirem os parâmetros mínimos de preço conforme previsto no item 3 serão ofertados no mercado. Ver item 9 da decisão assemblear de 4 de outubro de 2015.

7) Conforme as vendas forem ocorrendo as indenizações em pecúnia serão realizadas tomando como parâmetro o preço do m^2 obtido. O cooperado que estiver na vez de ser indenizado poderá propor adiamento do seu ressarcimento, neste caso indo para o final da lista. Esse item não se aplica caso ocorra o previsto no item 4.1. Ver item 10 da decisão assemblear de 4 de outubro de 2015.

8) Para os casos em que haja diferença na metragem entre o lote a ser recebido e a área reduzida, o cooperado poderá pagar ou receber a diferença. O valor do m^2 que será utilizado nesse caso será aquele apurado com a venda dos lotes. Esse item não se aplica caso ocorra o previsto no item 4.1. Ver item 3 da decisão assemblear de 4 de outubro de 2015.

9) Revogar o item 14 da AGE 4/10/2015. Para os cooperados que, por ocasião do pagamento da indenização, ainda não tenham escriturado seu lote, o valor da escritura e registro será deduzido do valor a ser ressarcido, cabendo, então, à cooperada, concretizar a escrituração/registo de imóveis".

IV. O Diretor e Presidente da mesa propôs que eventuais lotes remanescentes do processo de indenização dos cooperados sejam comercializados e os recursos investidos nas obras do processo de regularização. Por solicitação da cooperada

AVENIDA DO SOL, KM 7.5, CONDOMÍNIO VERDE, JARDIM BOTÂNICO, BRASÍLIA-DF, CEP 71680-608
CNPJ nº 06.127.911/0001-60, e-mail: condominioverde@hotmail.com, telefone: (61)3427-0181.

Márcia Diniz (Imbuías, 1), esclareceu que o cooperado que solicitar sua indenização em lote da cooperativa deverá arcar com todos os custos do registro da propriedade e eventuais impostos e/ou tributos incidentes sobre o imóvel escolhido, e ainda as taxas ordinárias e extraordinárias, a partir da data da formalização da opção. Oportunizada rodada de manifestações e esclarecimentos, **a proposta foi aprovada por 48 votos favoráveis**, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção, com a seguinte redação:

“Autorização de venda dos lotes unifamiliares excedentes, após o processo de indenizações dos cooperados com perdas de área superior a 5% (cinco por cento) no processo de regularização, para investimentos nas obras de regularização”.

V. O cooperado Danilo Rodrigues, membro do Conselho de Administração, esclareceu que, no processo de aprovação do Projeto Executivo de Drenagem das obras de regularização, a COOVERDE firmou o necessário compromisso de que as áreas impermeabilizadas dos lotes constituintes acatarão o limite legal de lançamento na rede coletiva de captação pluvial (24,4l/s.ha). Entretanto, a NOVACAP exigiu a formalização deste compromisso, que se propõe seja aprovada nesta assembleia. Esclareceu que essa é uma obrigação individual e particular, que será exigida no momento da emissão do “Habite-se”, cujo cálculo está limitado à área impermeabilizada do lote. Águas pluviais provenientes de outros lotes não influenciam nos cálculos. Em seguida, oportunizada rodada de manifestações e esclarecimentos, o Diretor e Presidente da mesa abriu a votação e **o texto proposto foi aprovado por 43 votos favoráveis**, nenhum contrário e nenhuma abstenção, com a seguinte redação:

“O projeto de drenagem do Condomínio Verde segue a normativa presente no Manual de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal, da ADASA, e a Lei Complementar nº 929, de Julho de 2017, a qual diz que lotes maiores que 600m² devem reter em seus lotes a vazão de pré-desenvolvimento (24,4l/s.ha).

Sendo assim, a Cooperativa do Projeto Condomínio Verde, nos termos de seu estatuto, conforme decisão tomada em assembleia (ata anexa), declara que os responsáveis por cada um dos lotes do Condomínio Verde irão executar a retenção supracitada. No memorial descritivo do projeto executivo de drenagem pode ser visualizada a tabela que descreve o volume máximo que cada lote deverá reter baseado na sua área e nas hipóteses de cálculo estabelecidas pela Novacap”.

VI. A ata da Assembleia Geral Extraordinária de 23 de maio de 2021 foi encaminhada com antecedência aos cooperados, para conhecimento. A cooperada Márcia Diniz (Imbuías, 1) propôs a seguinte alteração no item Assuntos Gerais: onde se lê *“questionou quais os 8 lotes que já foram reservados para cooperados como indenização e solicitou que seja disponibilizado inventário dos lotes da COOVERDE e seus destinos no endereço eletrônico da cooperativa. O Diretor esclareceu que a informação já está disponível no canal mencionado”,* conste: *“questionou em que bloco de lotes se inserem os 8 lotes já reservados à cooperados. Relembrou que, ao final do projeto entregue pela empresa Geológica, foi realizado um inventário em que constava todos os lotes substituídos, desconstituídos, etc., como uma prestação de contas aos cooperados. Solicita que, com o registro das matrículas, seja disponibilizado no site da cooperativa um inventário nos mesmos moldes, para que os cooperados tenham ciência de todos os lotes que foram constituídos,*

AVENIDA DO SOL, KM 7.5, CONDOMÍNIO VERDE, JARDIM BOTÂNICO, BRASÍLIA-DF, CEP 71680-608
CNPJ nº 06.127.911/0001-60, e-mail: condominioverde@hotmail.com, telefone: (61)3427-0181.





Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

substituídos, desconstituídos, etc. O Diretor esclareceu que, quando se filiou à cooperativa, havia no atual salão de festas um mapa apresentando a proposta que seria levada à regularização, que já era uma espécie de inventário. Mas que a versão final do projeto sofreu alterações e que a ideia da atual administração é fazer reuniões técnicas com um novo mapa, comparativo com o projeto da Geológica, para que os cooperados tenham a melhor visão possível da configuração final do condomínio. Acatou, assim, a sugestão da cooperada”. A alteração foi compartilhada nesta assentada. Oportunizada novas oposições, não houve ressalva à sua redação final. Assim, posta em votação, **a redação da ata da AGE de 23/05/2021 foi aprovada por 35 votos favoráveis**, nenhum voto contrário e 2 abstenções

VII. Antes de adentrar no tema, o **Diretor e Presidente da Mesa propôs a exclusão do item VIII da assembleia (Assuntos Gerais), o que foi acatado pelos presentes.** Em seguida, a ata desta Assembleia Geral Extraordinária foi projetada e lida após um breve recesso. Oportunizada sugestões de alterações pelos presentes e aberta a votação, **a redação da ata da AGE de 18/7/2021, nos termos aqui consignados, foi aprovada por 34 votos favoráveis**, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção.

Às 14h30, tendo a assembleia contado com a participação de 71 cooperados, conforme registro eletrônico de acesso, e nada mais havendo a tratar, o Sr. Oswaldo Napoleão, presidente da mesa, deu por encerrada a assembleia. Eu, Camila Codeço Velloso, secretária, redigi a presente ata, que segue em 8 (oito) laudas que vai assinada pelo presidente da mesa. Certifico que esta ata é cópia fiel do livro de atas.

Oswaldo Napoleão Alves
Presidente da mesa

AVENIDA DO SOL, KM 7.5, CONDOMÍNIO VERDE, JARDIM BOTÂNICO, BRASÍLIA-DF, CEP 71680-608
CNPJ nº 06.127.911/0001-60, e-mail: condominioverde@hotmail.com, telefone: (61)3427-0181.



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal

Certifico registro sob o nº 1710972 em 20/07/2021 da Empresa COOPERATIVA DO PROJETO CONDOMINIO VERDE, CNPJ 06127911000160 e protocolo DFE2100131896 - 20/07/2021. Autenticação: 336AAD3227B0C4CBF7F3687C4FF9D550D97A43. Maxmiliam Patriota Carneiro - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucis.df.gov.br> e informe nº do protocolo 21/095.929-1 e o código de segurança 6Y5C. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 20/07/2021 por Maxmiliam Patriota Carneiro – Secretário-Geral.

MAXMILIAM PATRIOTA CARNEIRO
SECRETÁRIO GERAL

Anexo – Exemplificações da cooperada Márcia Diniz, Imbuías, 01:



AVENIDA DO SOL, KM 7.5, CONDOMÍNIO VERDE, JARDIM BOTÂNICO, BRASÍLIA-DF, CEP 71680-608
CNPJ nº 06.127.911/0001-60, e-mail: condominioverde@hotmail.com, telefone: (61)3427-0181.



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal

Certifico registro sob o nº 1710972 em 20/07/2021 da Empresa COOPERATIVA DO PROJETO CONDOMINIO VERDE, CNPJ 06127911000160 e protocolo DFE2100131896 - 20/07/2021. Autenticação: 336AAD3227B0C4CBF7F3687C4FF9D550D97A43. Maxmiliam Patriota Carneiro - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucis.df.gov.br> e informe nº do protocolo 21/095.929-1 e o código de segurança 6Y5C. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 20/07/2021 por Maxmiliam Patriota Carneiro – Secretário-Geral.



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde



AVENIDA DO SOL, KM 7.5, CONDOMÍNIO VERDE, JARDIM BOTÂNICO, BRASÍLIA-DF, CEP 71680-608
CNPJ nº 06.127.911/0001-60, e-mail: condominioverde@hotmail.com, telefone: (61)3427-0181.





Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 1º Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.

§ 2º Se em vez de falta houver excesso, e o vendedor provar que tinha motivos para ignorar a medida exata da área vendida, caberá ao comprador, à sua escolha, completar o valor correspondente ao preço ou devolver o excesso.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda ad corpus.

AVENIDA DO SOL, KM 7.5, CONDOMÍNIO VERDE, JARDIM BOTÂNICO, BRASÍLIA-DF, CEP 71680-608
CNPJ nº 06.127.911/0001-60, e-mail: condominioverde@hotmail.com, telefone: (61)3427-0181.



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal

Certifico registro sob o nº 1710972 em 20/07/2021 da Empresa COOPERATIVA DO PROJETO CONDOMINIO VERDE, CNPJ 06127911000160 e protocolo DFE2100131896 - 20/07/2021. Autenticação: 336AAD3227B0C4CBF7F3687C4FF9D550D97A43. Maxmiliam Patriota Carneiro - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucis.df.gov.br> e informe nº do protocolo 21/095.929-1 e o código de segurança 6Y5C. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 20/07/2021 por Maxmiliam Patriota Carneiro – Secretário-Geral.

MAXMILIAM PATRIOTA CARNEIRO
SECRETÁRIO GERAL

pág. 10/52



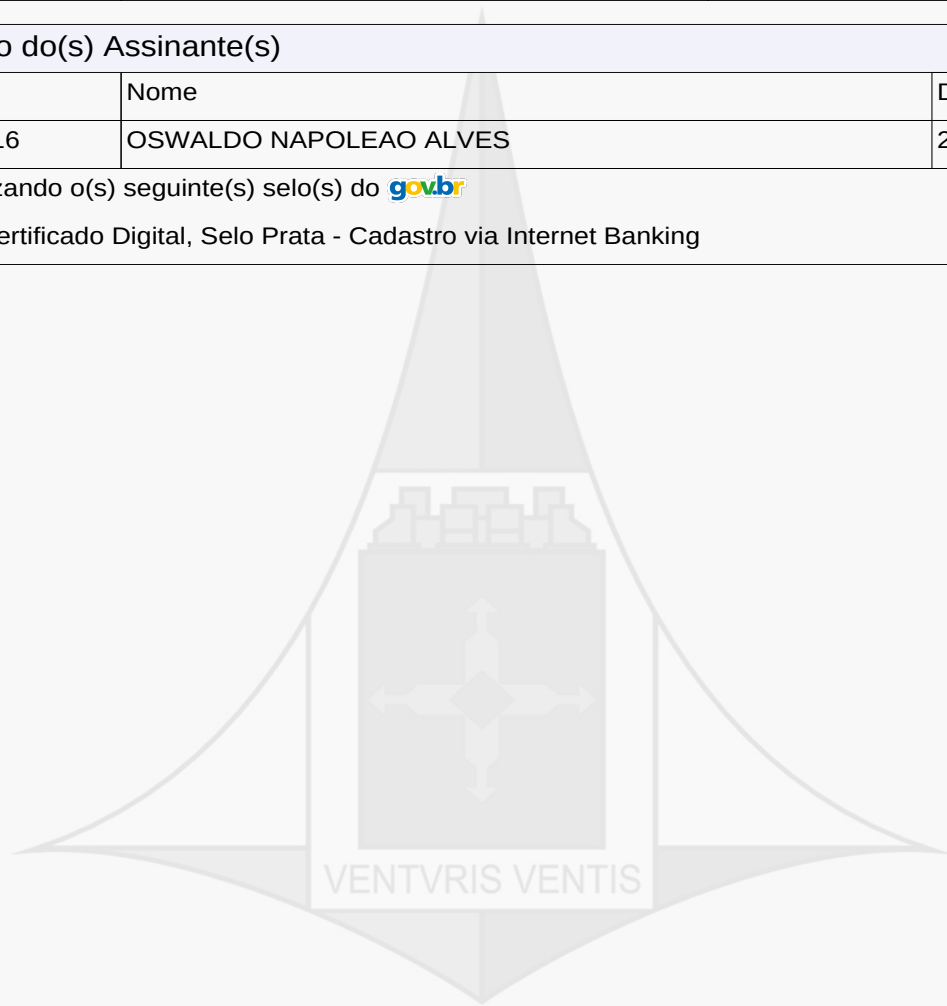
JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO DISTRITO FEDERAL

Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
21/095.929-1	DFE2100131896	20/07/2021

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
014.399.038-16	OSWALDO NAPOLEAO ALVES	20/07/2021
Assinado utilizando o(s) seguinte(s) selo(s) do gov.br		
Selo Ouro - Certificado Digital, Selo Prata - Cadastro via Internet Banking		



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal

Certifico registro sob o nº 1710972 em 20/07/2021 da Empresa COOPERATIVA DO PROJETO CONDOMINIO VERDE, CNPJ 06127911000160 e protocolo DFE2100131896 - 20/07/2021. Autenticação: 336AAD3227B0C4CBF7F3687C4FF9D550D97A43. Maxmiliam Patriota Carneiro - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucis.df.gov.br> e informe nº do protocolo 21/095.929-1 e o código de segurança 6Y5C. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 20/07/2021 por Maxmiliam Patriota Carneiro – Secretário-Geral.