



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA COOPERATIVA DO PROJETO CONDOMÍNIO VERDE REALIZADA EM 08 DE FEVEREIRO DE 2015

**NIRE – 5340.0007961
CNPJ – 06.127.911/0001-60**

Aos 08 de fevereiro de 2015, inicia-se Assembleia Geral Extraordinária, conforme Edital de Convocação em anexo. Preside a mesa a Sra. Luciana Balduino que abre inscrições para secretário. Candidata-se o cooperado D'Arrochela, que é também convidado para apresentar o item 1 da pauta: o contrato com a empresa ARIA, cuja contratação foi aprovada na assembleia anterior. D'Arrochela sugere a leitura do contrato de uma única vez para que todos anotem os pontos de destaque e, em seguida, a leitura cláusula e cláusula. Os destaques seriam anotados pela secretaria e debatidos. Após leitura e a aprovação da ata da assembleia do dia 13/12/14 passa ao primeiro item da pauta. O cooperado D'Arrochela é convidado a compor a mesa e dando início aos trabalhos sugere a leitura do contrato e cláusula a cláusula e para aquela cláusula que não suscitasse destaque, a mesma seria considerada aprovada. Mas, se alguém apresentasse destaque a alguma cláusula a mesma seria registrada pela secretaria e seguimos com a leitura ao final. Então dessa leitura estaríamos homologando a aprovação de todos os itens que não mereceram destaque e passaríamos a analisar sequencialmente cada um dos destaques a partir do primeiro. Isso daria uma agilidade grande para o processo, e eu acho que atende a todos nós e não prejudica a discussão de nenhum dos itens. A cooperada Márcia Diniz suscita questão de ordem: se nós separarmos o Contrato por cláusulas ele acaba sendo prejudicado, porque uma cláusula está ligada a outra. Sugere que se separe por assuntos. Explica a cooperada, nós temos um grupo de cláusulas, que trata de um tema determinado tema, então proponho que examinemos por blocos. Pois, uma cláusula por vezes depende da Outra. Assim; a diretora Luciana passa a palavra a um membro da comissão de regularização para que faça um breve resumo de todo o trabalho que foi feito pela equipe até o momento. A cooperada Raimunda pede que seja concluída a votação da metodologia a ser adotada, e então passaríamos a explanação da comissão de regularização. Neste momento o cooperado D'Arrochela explica que estão então, em processo de encaminhamento da metodologia. A cooperada Sandra Afonso, solicita que usem a projeção para leitura e apresentação do contrato. Menciona que na opinião dela, passar todos os destaques para o final é complicado. Porque vão acumulando os problemas; sugere a leitura de paragrafo por paragrafo na tela, e ao final de cada paragrafo pergunta-se a todos se tem algum destaque. Em caso positivo a discussão seria imediata. O cooperado A assembleia aceita o encaminhamento proposto. Um dos advogados da cooperativa, Victor, fará uma colocação inicial sobre o trabalho. O advogado Victor diz que teve oportunidade de analisar esse contrato de trabalhar junto com a diretoria e comissão para aprovarmos esse contrato, dando garantia para a cooperativa. Esclarece o advogado que; o contrato é um acordo normal de prestação de serviço, e que a cláusula de êxito não caracteriza uma venda casada. Analisamos as cláusulas e agora trouxemos para discussão com todos. O senhor Marcos Freitas pergunta: Como foi passada a palavra para o jurídico estou entendendo que foi avaliado e aprovado pelo jurídico? Ao que o senhor Victor responde: A versão que avaliamos foi a última versão, que esta substancialmente diferente da que foi encaminhada a vocês. O cooperado D'Arrochela: lê então a primeira cláusula. Das partes. Sem destaque. E prossegue lendo a cláusula segunda.

SHIS QI 23 Estrada do Sol Km 7,5 Cep 71680-608 – Lago Sul Brasília - DF CGC: 06.127.911/0001-60

condominioverde@hotmail.com



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

Marcia Diniz apresenta destaque perguntando se a área comprada do Ouro Vermelho esta contemplada . E ainda pergunta se vão deixar de fora do contrato está área. O cooperado D'Arrochela responde a cooperada Marcia, que no seu entendimento foi repetido o que está na escritura. Mas, quando se diz que; deverá ser aferida, nessa aferição através do georreferenciamento vai aparecer essa área, que está incorporada na nossa poligonal. Eu entendo que é uma tecnalidade de repetir o que está na escritura. E prossegue dizendo: Acho Que podemos registrar o destaque no parágrafo para uma Análise Técnica. Entendo que o georreferenciamento vai verificar a verdadeira posição das nossas divisas, e, portanto, essa área fatalmente terá que dar um número diferente que possuímos agora. Porque não sabemos se naquela época a medição foi realizada com instrumentos de precisão aferidos. O Ouro Vermelho nos vendeu aquela área e com certeza como confrontante não vai questionar isso. No entanto, além disto, pergunto também a parte jurídica, qual a consistência desta questão? O advogado Victor responde: Concordo com o trabalho do georreferenciamento essa área, que vai ser retificada ou ratificada, especificamente quanto à parte que foi adquirida do Ouro Vermelho I, não conheço a situação dessa área; se a área será incluída. Se a ocupação é tranquila, precisamos ver se ela vai entrar na regularização como uma área passível de regularização. Mas, é possível fazer uma retificação ou ratificação. Dai devemos retificar esse número em função do que o georreferenciamento apontar. O que acontece nesses casos: a área encontrada pelo georreferenciamento será registrada em cartório desde que, não sofra questionamento de nenhum dos confrontantes. Então, é o seguinte; na hora em que se fizer pelo processo que escolhemos; a medição por satélite, essa área dificilmente, estatisticamente, dará a mesma metragem, exata, a mesma que, consta na escritura. O georreferenciamento vai seguir nossa cerca atual e será informado aos confrontantes que terão oportunidade de se manifestar se entenderem que nos invadimos a área de algum deles, e ai vai haver uma ação sobre isso, se for mansa e pacifica, a medição será automaticamente registrada em cartório em substituição a esse número que está aqui. A cooperada Márcia lembra que; o Condomínio Ouro Vermelho também deve ter uma escritura que a Fazenda Taboquinha passou para eles, que inclui essa área na matrícula deles. O cooperado D'Arrochela menciona que os condôminos do Ouro Vermelho sabem que venderam para a COOVERDE, eles não vão brigar por essa área. É muita loucura pensar que eles vão brigar por uma área que nós temos a posse mansa e pacifica há muitos anos. O advogado Victor com a palavra esclarece que; partindo do pior cenário. Se o Condomínio Ouro Vermelho questionar essa área é possível regularizar uma área existente, e eventualmente, e no pior Cenário possível, após discussão judicialmente o resultado será a incorporação por nossa parte. A cooperada Sandra Afonso comenta ainda sobre o tema que; além do que já foi explicado sobre a questão, possui certa preocupação quanto a área em questão não estar no nome da Cooperativa do Condomínio Verde. Está no nome da COOHAJ. A minha preocupação é que a gente faça todo esse trabalho, todo o processo de regularização de uma gleba que ainda não está no nome da nossa cooperativa. Neste ponto da fala da senhora Sandra Afonso, o cooperado D'Arrochela intervém: vamos estabelecer aqui uma regra. A cada item que discutirmos, discutiremos o conteúdo do item. Essa questão senhora Sandra, é extremamente procedente, mas, não agora. No entanto, a cooperada Sandra Afonso prossegue: É sim! Vou mostrar para você. A matricula está registrada em nome da COOHAJ, então o meu questionamento para o grupo é se; a gente deve fazer todo processo em cima de uma coisa que seria inicialmente fazer a transferência da gleba. A cooperada Sandra Afonso questiona: Para fazer a transferência da gleba precisamos fazer tudo isso ou podemos dar um passo de cada vez? Vamos primeiro



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

fazer a transferência da gleba? Precisamos do CAR e mais meia dúzia de coisinhas, e depois vamos discutir todo esse contrato com a empresa ARIA que foi aprovada na assembleia anterior. Ao que é apartada pelo cooperado D'Arrochela: Ok, só que essa questão não é pra ser tratada agora. Porém a cooperada Sandra Amaral diz: Eu Acho que procede sim, entretanto consta no contrato como primeiro produto exatamente o que ela esta falando que é a nossa questão fundiária. A questão da nossa gleba, não estar em nosso nome, é urgente, pois nos traz uma serie de insegurança Jurídica. O Contrato menciona ali regularização urbanística, fundiária e ambiental. Qual o nosso problema é fundiário? Nós não somos donos de direito da gleba somos de fato, moramos aqui. Então aquele termo fundiária ali é a transferência da gleba da COOHAI para a COOVERDE e essa será a primeira ação. O senhor D'Arrochela comenta que a cooperada Sandra foi muito mais objetiva, porque quando falou que não era o momento é porque a matrícula continuará com o mesmo número e que o assunto seria tratado um pouco mais a frente. Sandra Afonso ainda diz: essa coisa de mandar uma minuta para a gente e chegar aqui e ser outra é uma dificuldade. A cooperada Graça Melo comenta: está na minuta anterior. E a cooperada Sandra Afonso diz: na minuta anterior está como a última coisa a ser feita. Marcos Freitas diz concordar com tudo que ela falou. E para fazer isso, não precisa contratar essa empresa para fazer todo esse trabalho. O necessário é única e exclusivamente documentação e um servicinho que é o Cadastro Ambiental Rural e não Cadastro de Área Rural como está escrito no termo de referência que isso não existe em lugar nenhum. Para começar então, ou seja, desconhecimento de causa da empresa que elaborou isso que trocou o nome dos instrumentos que a gente tem que contratar em termos errados. Segundo; é isso que temos que fazer. Então não precisamos contratar, fazer todo esse projeto para fazer isso. Então, em minha opinião, é fazer as coisas passo a passo. É só fazer o cadastro ambiental rural e isso não chega a custar cinco mil reais. Então, não precisamos contratar milhões de reais para fazer todo um processo em cima de uma insegurança jurídica que nos temos. Outro ponto que estou vendo no contrato; "Serão desenvolvidas todas as atividades técnicas necessárias e suficientes para o efetivo registro do parcelamento", então, nos estamos contratando uma empresa para fazer tudo e no contrato não especifica o que é esse tudo? Sugiro que a gente especifique quais são os trabalhos que serão feitos. E existem muitos "se". Em minha opinião; um contrato não pode estar cheio de "se", condições, não se assina para pagar em termos de "se". Aconselho que a gente detalhe, item por item do contrato. Proponho que a gente especifique quais são itens que tem "se" os que, logo no inicio, quais são os itens que vão ser contratado para ficar bem claro. O advogado Victor concorda que a preocupação é relevante e efetivamente tem que ficar escrito no contrato todo o serviço que será feito. Mas, os cooperados verão mais adiante, não só isso, mas também temos um cronograma para que a empresa cumpra. Um cooperado diz; que a minuta que foi encaminhada não valia nada. D'Arrochela intervem lembrando que a minuta enviada não era simplesmente para conhecimento, mas para sugestões e que ele mesmo fez sugestões que foram incorporadas a este texto final e outras não. Diante da incerteza sobre se há ou não a especificação dos trabalhos D'Arrochela propõe rever a metodologia, e ler todo o contrato e as pessoas anotarem seus destaques e então voltarmos cláusula a cláusula discutindo os destaques onde houver. Diante da polêmica a partir de comentários, não audíveis, no grupo o secretário pede que as pessoas se inscrevam para fazer uso da palavra. A cooperada Camila, Bouganville 1 endossa a proposta e sugere a leitura de todo o contrato e depois discutir os destaques, e ainda pede que as pessoas respeitem as regras. A diretora Luciana Balduino diz; que ela esta presidindo a assembleia e passou a condução para o secretário, pois não se sente competente para



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

conduzir uma reunião, onde não se respeitam as regras nem pessoas. D'arrochela reafirma que a decisão de se contratar a empresa já foi tomada na assembleia passada. Há manifestações de discordância, porém o cooperado continua dizendo que acabamos de aprovar a ata da última assembleia. A cooperada Sandra Amaral pede a palavra. Gostaria de fazer um apelo aqui, somos todos vizinhos temos muitos amigos, sou amiga do William, do João Wagner, do Marquinhos, eu gostaria que vocês ouvissem porque muitas vezes nas assembleias fica todo mundo lá atrás conversando, ninguém presta atenção. Ai depois que as coisas são discutidas vocês querem contestar. É legítimo isso? Vamos participar da assembleia com urbanidade nos somos todos vizinhos. Aqui nos estamos decidindo nosso futuro. Temos que ter serenidade, quando as pessoas discordam tem esse direito, mas, ao discordar vocês não tem o direito de impedir as outras pessoas de concordar. A gente precisa que as pessoas hajam com urbanidade nos precisamos de ordem aqui. Vamos estabelecer uma ordem para as pessoas falarem. Precisam se inscrever ou não chegaremos a nenhum lugar. Porque, infelizmente hoje esse condomínio com essas ruas esburacadas com tudo que a gente não tem, é a nossa cara. Todo lugar que a gente vive é a nossa cara. Se a gente quer melhorar isso aqui a gente precisa se organizar se unir, não se desunir. Eu gostaria de sugerir a vocês que o contrato fosse todo lido cada um, que tiver uma questão anote e depois as perguntas serão respondidas quero dizer o seguinte; se a gente não se organizar se não se unir continuaremos com as ruas esburacadas e com todos os problemas que temos hoje. Outra coisa, mudança não se faz do nada, vamos esperar pelo GDF? Não, somos nós que temos que fazer. Eu estou na comissão de regularização, trabalhei quase dois anos nessa comissão fui a vários órgãos públicos conversei com o Marcos, ele participou inclusive de uma das comissões, Marcos responde que não participou dessa o que Sandra responde que não participou porque não quis, mas as pessoas foram chamadas. Foram convidadas várias vezes. Eu mesma durante muito tempo estive ai do outro lado não querendo saber disso ou daquilo e tinha um desconhecimento profundo sobre as coisas. O que fiz? Eu sempre questionava a direção. Direção cadê a regularização? É o nosso objetivo e nunca era feito. Sabem por quê? Porque somos nós que temos que fazer enfiar a mão na massa, não é o GDF, não é o Tribunal de Justiça nem o Ministério Público ou cartório, somos nós. Se nós não fizermos essa regularização essa coisa não sai. E se não tiver regularização, para que Cooperativa? Se o objetivo é regularizar. Eu não quero ficar atrelada a um monte de cooperados só pagando dívidas dos outros. Porque se alguém faz dívida aqui eu vou ter que pagar. Eu não quero mais isso, pagar dívida dos outros, pagar multa ambiental. Eu quero a minha escritura. Então, a gente tem que parar de discutir de brigar porque um estadista já disse uma vez; é dividir para conquistar. A gente vai ficar dividido para que alguém venha nos conquistar? Gente vamos nos unir, somos vizinhos, somos amigos. Eu não tenho nada contra ninguém, não sou ameaça para ninguém. Eu trabalho, tenho minha vida, deixo de estar com minha filha e outras coisas para ir a GRUPAR, ao GDF, cartório e diversos outros lugares para obter informações. Tenho ido a vários condomínios que foram regularizados e quando pergunto como foi a resposta foi sempre porque eles agiram, não esperaram pelo governo. Nós temos que fazer, e fazer custa dinheiro sim, ninguém faz nada de graça, nós temos que pagar e vigiar e não fazer como fizemos com a GEOLÓGICA. Os contratos com a GEOLÓGICA não foram acompanhados nem fiscalizados. A culpa se a GEOLÓGICA não nos deu tudo que precisávamos a culpa é nossa. Agora, advogados, a gente vai sim entrar contra a GEOLÓGICA. A comissão já deliberou queremos que a GEOLÓGICA pague pelo que ela não nos entregou. O cooperado João Wagner sugere esperar por isso. A cooperada Sandra Amaral comenta; não nós não podemos esperar que o juiz

SHIS QI 23 Estrada do Sol Km 7,5 Cep 71680-608 – Lago Sul Brasília - DF CGC: 06.127.911/0001-60

condominioverde@hotmail.com



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

decida depois de vinte anos que a GEOLÓGICA nos deva e pague. Não nós precisamos resolver nosso problema agora. Eu gostaria que a gente tivesse ordem, fossemos adultos vamos ser emocionalmente inteligentes nesse momento. Nós precisamos discutir isso aqui porque isso é o nosso futuro. Pode ser contra, mas não dá para tumultuar. Questão de ordem: vamos ler todo o contrato e depois de lido voltamos passo a passo para os destaques. Assim, o cooperado João Wagner apresenta uma questão de ordem, lê o artigo do estatuto que diz que a assembleia deve ser convocada e presidida pelo diretor da cooperativa. Cabe a Luciana dirigir essa assembleia. A senhora Luciana responde a solicitação do cooperado: "Eu estou na presidência da assembleia e delego ao secretario conduzir, porque eu não tenho competência para conduzir uma bagunça como a que acontece aqui". O cooperado Marcos diz: Houve uma deliberação aqui que iríamos discutir item por item até o final. Eu fiz a sugestão que especificasse quais os produtos estávamos contratando, pois está genérico. Desta forma caso a nova sugestão seja acatada, aguardo para depois da leitura fazer minhas colocações. Então, vamos ler até porque é um novo contrato que eu não tenho. Vamos então ler tudo. D'Arrochela pede a todos atenção e concentração nesse momento. Não vamos discutir nada, vamos ler tudo. Seria interessante que as pessoas fossem anotando as modificações que querem fazer para discussão no momento posterior. A cooperada Sandra Amaral chama João Wagner, William, Marquinho, Rafael para sentar e ler o contrato junto, e pede ainda união. Chama a atenção, para que não haja perguntas fora do tema em questão. Inicia então a leitura do contrato e anexo. A cooperada Sandra Amaral diz que: vai apresentar outra parte que a comissão achou necessária, sobre o cartório. Nós vamos registrar o quê? O que vamos ter que pagar? Especificamente o que teremos que pagar que não esta dentro da proposta da ARIA. Porque nós vamos ter que pagar dois mil e quinhentos reais por esse projeto aqui quando ele chegar ao registro de imóveis. Por que o que é a regularização? A regularização não é o decreto que foi assinado pelo GDF em 2010 Naquela época nos ganhamos aquele decreto por uma questão política. Nós naquela época não tínhamos licença ambiental nenhuma, nosso projeto urbanístico que esta lá no GRUPAR não tem ART e o técnico que fez o projeto não assinou. Todas as plantas do condomínio verde que estão lá no GRUPAR não estão assinadas. Nós não temos condições de dar prosseguimento com a regularização com aquele produto que esta lá. Os administradores que estavam aqui na época receberam, talvez por desconhecimento total da questão. Agora nos precisamos fazer a regularização. E o que é a regularização? Não é o decreto? É a publicação do registro do parcelamento? Então naquela matrícula que a Sandra Afonso pertinentemente questionou, a 50.202 quando ela for transferida? No que o primeiro item da proposta do contrato que é o CAR. Quando a gente fizer o CAR nos vamos imediatamente ao cartório e transferimos a gleba para o nome da COOVERDE. E ai essa matrícula 50.202 ela será nossa. E quando houver o registro do parcelamento esse registro, você chega no cartório, com todas as etapas da regularização cumpridas, urbanístico, ambiental tudo pronto. Conseguimos o decreto e ai chegamos ao cartório e temos toda documentação exigidas por aquela lei 6766/79, essa é a lei de uso do solo. Desta forma, o cartório recebe a documentação e da uma matrícula para cada lote, só que a matrícula mãe é aquela 50.202. A partir dessa matrícula, ter-se-á várias matrículas vinculadas aos 441 lotes ou mais, se forem criados pela necessidade de readequação para aqueles que perderam lotes. Serão mais de 440 matrículas? O que a cooperativa terá que pagar? Ela vai pagar quinhentos e dezesseis reais pelo registro inteiro do loteamento mais três reais por matrícula criada. São 516,00 reais mais 3,00 reais por lote é isso que nós solidariamente teremos que pagar. Então vamos lá, o cartório elabora um edital para a



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

COOVERDE publicar por três dias. É o edital do parcelamento então é a nossa planta o condomínio verde com cada lote terá que ser publicada. E esse edital tem um período de 15 dias aguardando qualquer contestação. Pois, a necessidade de passar tudo certinho. Quando for liberado o parcelamento faz-se a escritura e registro individual. Dai Então teremos que pagar nesse momento, a cooperativa solidária vai dar mais ou menos mil e novecentos reais (R\$ 1.900,00), dividido por 417. Menos de cinco reais para cada um. Não temos que pagar trezentos mil reais. Agora acabou esse período a cooperativa esta pronta somos regular. ai sim temos a regularização. É o momento do registro do parcelamento. É nesse momento que teremos que pagar os dois mil e quinhentos reais, (R\$ 2.500,00), cada um, e pagar a ARIA, que nos levou a vitória, para ter o registro individual. E ai se alguém não quiser registrar seu imóvel esse registro ficará a nosso cargo, de cada um de nós, não precisam fazer imediatamente podemos fazer quando quisermos. Agora vai estar no nome da cooperativa. Podem inclusive esperar acabar de pagar a ARIA. Mas, ainda existe a insegurança jurídica de permanecer no nome da cooperativa, mas é uma decisão de cada um. O custo deste registro individual não é da cooperativa é de cada um de nós. Um cooperado pergunta; Se pode esperar 03 anos? Recebe a resposta que sim. O cartório não tem prazo, mas é uma insegurança jurídica. A segurança é transferir imediatamente. E se a pessoa não pagar? Esta no contrato a multa e os juros que serão cobrados. A cooperativa cobrará de quem não pagar, da mesma forma que cobra as taxas de administração que não são pagas. E essa cobrança pode levar o lote à praça - leilão. A realidade é se não pagar os dois mil e quinhentos reais, (R\$ 2.500,00) pode ter seu lote levado a leilão em ultima hipótese. Quando a ARIA for paga a administração nós dará toda a documentação para ir ao cartório. Chegando ao cartório questiono sobre o valor da escritura. Para fazer a escritura no cartório de notas o custo é de um mil e trinta e dois reais, (R\$ 1.032,00). Márcia Diniz pergunta: Se alguém não pagar a ARIA? A cooperada Sandra responde: quem vai cobrar do cooperado que não pagou a ARIA é a Cooperativa. Então após você fazer a escritura no cartório você vai fazer o registro, porque você precisa registrar sua escritura se não a escritura não tem validade. No cartório de registro de imóveis você registra por quinhentos e dezesseis reais, (R\$ 516,00). Alguém pergunta sobre o ITBI. Sandra responde tem também o ITBI para ser pago. Com relação à casa você, averba a casa na escritura, não precisa pagar naquele momento. A averbação do habite-se é outra história. Quem tem casa vai ser outra história. Tem que ter todas as plantas ir à Administração, no caso São Sebastião, pois nós pertencemos hoje a esta administração, e apresentar todos os documentos, plantas, impostos pagos, escritura, e essa é uma fase individual, cada um deverá fazer o seu. Quando sai a matrícula individual não é mais questão da cooperativa, mas de cada um de nós. Um cooperado pergunta sobre obras de águas pluviais. Nós pagamos por um projeto que deve custar perto de quatro milhões e ninguém falou sobre isso até agora. A cooperada Sandra explica que; após a regularização, escrituração e registro, o governo nos exigirá que executemos tudo que nos propusemos nos projetos que levaram a regularização. Tem uma série de projetos que você vai ter que cumprir principalmente os ambientais. Quando sair nosso decreto de regularização, nós teremos que assinar uma promissória, como já aconteceu no passado, e executar tudo que foi previsto, pois até então só apresentamos ao governo os projetos executivos, teremos que cumpri-los. Quando chegar esse momento nós já teremos registro, teremos condições de negociar com nosso patrimônio, por exemplo, a área comercial, enfim temos algo para dar em garantia seja para o BNDS, que tem linha de crédito ou outros bancos que possam financiar nossas obras. Lá na frente decidiremos juntos como e o que fazer financiar as obras pelo BNDS, por exemplo, vender a área comercial para fazer



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

frente às despesas, ratear entre nós. Essa decisão será nossa, no momento em que tivermos nossa área regularizada. Esse é o diferencial. A cooperada Sandra relembra que obtivemos a outorga de águas recentemente, num contrato semelhante ao que estamos propondo agora. Todos os produtos entregues serão verificados por um fiscal contratado, engenheiro, contratado e por um cooperado com conhecimento técnico para receber os produtos contratados. A senhora Sandra informa que o processo cartorial da regularização, e sobre a necessidade de colocarmos em pauta a questão de entrarmos na justiça contra a GEOLÓGICA. O cooperado D'Arrochela chama a assembleia para seguirmos a pauta discutindo o contrato. A assembleia quer ouvir o cooperado William falar sobre sua experiência com o processo de regularização. Afirma que é o maior interessado na regularização e que foi buscar informações nos órgãos. Não concorda com a assinatura do contrato e acha que a discussão deve continuar. Ele acredita que a transferência da gleba para a COOVERDE só depende de juntar documentos, que o CAR é algo muito fácil e barato de se fazer. O senhor D'Arrochela encaminha a discussão do contrato. A cooperada Alexandra pede para explicar tecnicamente o que foi discutido na assembleia anterior, pois as pessoas estão querendo mudar o que já decidimos. Há várias assembleias atrás nos discutimos muito, sobre a necessidade de contratar uma nova empresa para resolver todos os problemas relativos às insuficiências técnicas do projeto da GEOLÓGICA, votamos também que tudo o que fosse fazer a partir daquele momento fosse feito através de termo de referência elaborado coletivamente, publicados para que tivéssemos ampla possibilidade de todos discutir e examinar as próximas contratações que desse condomínio. Assim, elaboramos um termo de referência, e esse termo foi discutido na comissão de regularização e submetido para todos, trouxemos para a assembleia, foi mandado por e-mail para todo mundo e tivemos retorno de algumas empresas, nós avaliamos as propostas dessas empresas e trouxemos para a Assembleia as propostas. Foram apresentadas três propostas na íntegra. Lemos as propostas em assembleia e votamos majoritariamente pela segunda proposta da ARIA. Nós concordamos com aquela proposta que contemplava o diagnóstico e a resolução de todas as questões relacionadas às questões fundiária, ambiental e urbanística com base nos projetos que nós já temos e nós votamos a favor desta proposta; porque esta proposta contemplava o comprometimento da empresa contratada com a regularização lá na ponta. O que acontece quando a gente tem este comprometimento em contrato? Para que eles fizessem isso eles cobraram valores bem abaixo do mercado por esses dois primeiros produtos que são os que fazem com que a gente chegue até a regularização da gleba. Porque na realidade aonde eles vão realmente ganhar mesmo e na fase que eles vão obter esse pagamento dos dois mil e quinhentos reais por lote. O que acontece: a empresa temo compromisso até a ponta do processo e nos garante a tranquilidade de mesmo com mudanças ou introdução de novas leis e novos códigos ou novas normativas do governo. Mesmo com possíveis mudanças a empresa continua comprometida a chegar até o final do processo. Qualquer mudança normativa a empresa vai ter o compromisso de adaptar os projetos diante de nova realidade. Então, o fato de estarmos tendo a mudança de governo agora, faz com nós como contratantes, não incorramos em risco, porque a empresa vai ganhar. Os recursos da ARIA são em cima da regularização, independente das mudanças que ocorram. Foi por isso; que a assembleia votou por esta nova proposta. Na assembleia que nós votamos pela proposta da empresa ARIA, nós também votamos que era preciso publicizar e democratizar a informação o máximo possível, para que não cometêssemos os mesmos erros do passado. Ou seja, nós votamos pela aprovação do contrato em assembleia. Decidimo-nos a ser mais prudentes. O contrato foi

SHIS QI 23 Estrada do Sol Km 7,5 Cep 71680-608 – Lago Sul Brasília - DF CGC: 06.127.911/0001-60

condominioverde@hotmail.com



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

elaborado e foi dada oportunidade para que as pessoas opinassem em cima desse contrato, houve uma reunião na sexta feira com ampla divulgação e as pessoas tiveram oportunidade de opinar em cima do contrato e hoje estamos aqui para votar o contrato que todos tiveram oportunidade de tomar conhecimento e dar sugestões. O que nos temos que ter em mente é que esse processo todo foi aprovado em assembleia. Gostaria também de lembrar que o objetivo da cooperativa é a regularização. Quando nós compramos o lote aqui nós compramos com esse ônus e com esse bônus, se a pessoa que comprou um lote aqui não tinha interesse na regularização, não tem interesse em pagar impostos, não tem interesse em pagar taxas e etc. Então, não comprasse o lote aqui, porque comprou o lote dentro da cooperativa e a cooperativa por lei, se você for olhar o estatuto da cooperativa, o objetivo central é a regularização. O cooperado D'Arrochela lembra a aprovação da ata da última assembleia e que o objeto deste item desta assembleia é sabermos se este contrato corresponde ao que nós aprovamos na assembleia anterior. Quando eu digo que não considero tempestivo voltarmos a discutir se devemos contratar uma empresa a essa altura do campeonato essa matéria foi vencida na assembleia passada. O que nós temos que discutir agora é o contrato. A mesa entende que a metodologia a ser adotada pode ser a seguinte: para não cansá-los com mais uma leitura vamos passar. A cláusula primeira das partes, não tem discussão. Cláusula segunda: do objeto. Quanto ao texto principal ainda há dúvidas? O que não tiver discussão está aprovado. O cooperado Marcos Freitas: Lago 16 diz: antes de mais nada, gostaria de esclarecer que eu tenho interesse em ter isto regularizado e estou aqui para contribuir com o conhecimento técnico que eu tenho a exemplo do que eu fiz no projeto da outorga de águas. Um ponto, sou engenheiro civil e já trabalhei em projetos tanto na iniciativa privada quanto no governo e agora estou no governo e universidade, e então preocupa muito o detalhamento técnico da especificação do que iremos contratar; tem muita gente que não entende das especificações técnicas de engenharia então é importante a gente saber exatamente o que nós estamos contratando para depois não acontecer, não precisa explicar, o que aconteceu com a GEOLÓGICA. Nesse item diz; a empresa vai desenvolver todos os projetos necessários, mas o que são todos? Precisa ficar especificado. Coisas do tipo estudos ambientais, é um mundo de coisas que precisa ser feito então, se está no anexo devemos especificar bem. Por exemplo, precisa de um projeto de esgotamento sanitário e não esta descrito, aqui precisa ou não precisa? Sugiro que nós especifiquemos melhor os itens que vamos contratar. O advogado senhor Victor diz; não sei se atende o que você esta dizendo e ai vai fazer parte do que esta lá no anexo que é a parte técnica, mas a gente pode colocar isso vinculando ao TAC. Uma cooperada sugere justamente o contrário como nosso contrato prende a empresa até o registro é muito benéfico para nós que fique amplo, mesmo tendo o anexo que especifica se por acaso precisar de algo que não esta especificado ali a empresa pode não fazer. O advogado Victor, a gente pode especificar e ainda assim, a empresa é obrigada a fazer tudo. D'Arrochela comenta, eu não participei desta primeira parte, mas a maior garantia nossa é que diferente da GEOLÓGICA e todas as outras anteriores se a corporação não me entregar a escritura na minha mão a empresa não recebe, pois essa primeira etapa é tem pequeno valor diante do que eles tem para receber. Se nós abirmos brecha para a ARIA dizer que isso não esta especificado, vai custar mais digamos trezentos mil. Nós estaremos enrolados. Com esta redação eu só pago os dois mil e quinhentos reais (R\$2.500,00), o dia que me derem a escritura. Então, essa é a nossa principal garantia. Agora a equipe técnica desde já está convidada, ela também garantirá o não pagamento de uma parcela se, não for atendido, tudo o que é for necessário. Tendo a função de fiscalizar. Alguma colocação sobre o caput da

SHIS QI 23 Estrada do Sol Km 7,5 Cep 71680-608 – Lago Sul Brasília - DF CGC: 06.127.911/0001-60

condominioverde@hotmail.com



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

cláusula segunda? Um cooperado pede esclarecimentos sobre o registro do parcelamento em nome do condomínio. D'Arrochela esclarece que o compromisso é a escritura no nome da COOVERDE com a matrícula de todos os lotes. Não só o registro da gleba em nome da Cooperativa do Projeto Condomínio Verde como também, "os filhotes" de cada fração. Parágrafo primeiro, algum destaque? Não tendo destaque, parágrafo segundo. Cláusula terceira, no caput, algum destaque? Primeira parte, diagnóstico, algum destaque? A cooperada Márcia Diniz, coloca sobre o plano de ocupação: que a gente decidisse ou registrasse algumas diretrizes pra evitar depois o retrabalho no caso de não concordarmos com o plano de ocupação que eles fizerem. No passado a gente decidiu desconstituir terrenos em lugares que não havia problemas, mas porque nos queríamos preservar a vegetação, como é o caso da Rua da Mata e Azaleias. Será que nós vamos concordar com a recuperação dessas áreas? Isso é a assembleia que decide. A cooperada Graça Melo explica que a empresa esta se comprometendo a trazer a assembleia o plano para ser decidido. A cooperada Márcia continua, mas se tivermos as diretrizes a assembleia vai decidir por exemplo: que não queremos parcelar esta área, não queremos lá em cima, prédios multi familiares, a assembleia é que tem que decidir o que será feito. Se nós definirmos diretrizes gerais ele não vai ter que refazer. Eu não quero prédio de apartamento, não quero quitinete aqui dentro do condomínio. Acho que muita gente aqui também não quer. D'Arrochela, a observação da senhora Márcia esta plenamente contemplada porque está escrito e já foi lido, e vamos chegar lá que o novo plano urbanístico e a ocupação serão trazidos para a assembleia como proposta para ser discutida. Para ficar claro, a senhora Márcia diz; eu não quero quitinete no condomínio. Ótimo, mas temos que ter clareza que não existe almoço sem quem pague a conta. Então, nós assinamos uma promissória de cinco milhões que já caducou que tem que ser feita outra, mas nós vamos ser apresentados a uma alternativa, a primeira ratear as contas, eu não quero que mexa em nada, qualquer conta que chegar aqui a gente rateia, agora se eu não quero mexer no bolso, então, vamos viabilizar com o patrimônio que nós temos que é; esta gleba, os recursos necessários para pagar as contas que ainda vem pela frente. Então, o que nós incluímos, eu participei, com uma contribuição a essa cláusula, ver que outras áreas edificáveis são potencialmente passíveis de serem criadas para que a assembleia, antes de encaminhar qualquer coisa, a assembleia possa decidir. Olha não tem jeito, vamos ter que pagar o absurdo a exrecência de um milhão de reais, (R\$ 1.000.000,00), nós temos duas opções, ou nós fazemos uma vaquinha para pagar, ou arrecadamos esse milhão com patrimônio que nos temos. É só isso. Nós vamos receber uma proposta de um plano urbanístico que a Alexandra já mostrou a questão da área comercial, essa área pode de repente ter um potencial de arcar com as despesas normais que nós teremos que é a implantação que já foi orçada em cinco milhões de reais, (R\$5.000.000,00). Pessoalmente gostaria que esses cinco milhões não tivesse que sair do meu bolso ou do de vocês. Que esse recurso pudesse sair do potencial que o condomínio ainda tem. Se não queremos criar mais nada aqui, muito bem vamos dividir a conta. O que não existe é almoço sem alguém que pague a conta. Prosseguindo a leitura o diagnóstico ficou sem destaque. A regularização, sem destaque, o parágrafo primeiro, sem destaque. O parágrafo segundo, sem destaque. O parágrafo terceiro, sem destaque. A cláusula quatro, o parágrafo primeiro, sem destaque, o parágrafo segundo, sem destaque, o parágrafo terceiro, com destaque. A cooperada Marcia Diniz, ali diz "toda documentação necessária" estou achando isso muito subjetivo. Advogado Victor responde que colocamos ali uma ressalva, a documentação necessária que estiver em poder da cooperativa; documentos que a cooperativa tiver que providenciar. O parágrafo menciona a prestação de informações, e

SHIS QI 23 Estrada do Sol Km 7,5 Cep 71680-608 – Lago Sul Brasília - DF CGC: 06.127.911/0001-60

condominioverde@hotmail.com



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

se quem estiver lá não tiver informações pretéritas. Alguém que acabou de chegar e assume a direção e não tem nenhuma informação? O senhor Victor pergunta se a realidade é essa. Se a realidade for essa então nos mudamos, mas pelo que entende... Todas as informações em posse da administração e dos cooperados, isso se chama boa fé. Até porque, é impossível esgotar todas as informações possíveis. O que nós fizemos questão, e de deixar claro é que; tudo que for preciso de documentação, que a contratada tiver que providenciar a empresa providenciará. Isso faz parte do dialogo de um contrato qualquer. D'Arrochela e Márcia, convido a vocês enfaticamente a refletirem sobre isso. Todo o detalhamento que se propõe a esgotar o tema é uma faça de dois gumes. Porque, enseja a contratada a dizer não. Isso não está o termo esta genérico claro que esta incluído, agora se você tenta fazer uma relação que pretende ser esgotante ela se exime de cumprir qualquer coisa que não esteja naquela relação. D'Arrochela pergunta se ela tem alguma sugestão de texto para ser acrescentado aqui. Márcia responde que não. Então a gente coloca uma observação e vamos refletir sobre isso. A cooperada da Rua Bouganville: a discussão é pela parte final, "assumir integralmente todos os riscos da evicção. Evicção é quando tem um vício oculto, e isso é de lei, mesmo que não esteja escrito ai se nós agirmos de má fé nos respondemos por isso. O advogado Victor confirmá, isso é automático. Se nós omitirmos informação e ai a empresa fizer um projeto errado der alguma coisa errada porque não informamos ou informamos errado seremos responsabilizados. Prossegue-se a leitura, parágrafo quarto, sem destaque. cláusula quinta, dos preços e forma de pagamento. alínea a. A senhora Márcia Diniz comenta; para essa eu tenho. Quanto as questões técnicas, eu acho que são intocáveis, irreparáveis, nós não vamos conseguir caminhar com esse processo de regularização se uma providência como essa não for tomada porque nós já provamos muito do remédio da incompetência da administração que nunca conseguiu levar esse processo adiante. Essa é uma maneira de terceirizar a contratação desse processo, agora, a gente não pode o que eu sou contra nisso ai eu sempre me coloquei contra , não foi a parte técnica, foi ao preço, alguém negociou em grande escala com essa empresa porque é muito fácil falar, dois mil e quinhentos reais eu posso pagar, até amanhã se for preciso, não tem problema, o problema é que eu não vou ter que pagar só o meu não, eu vou ter que pagar o meu e de muitos mais porque aqui tem varias cláusulas de prazo e de encargos extorsivos e abusivos. Como é que vamos fazer um contrato prevendo pagamento de um milhão cento e dois mil e quinhentos prevendo juros moratórios, juros remuneratórios, multas, atualização pelo INPC sendo que nós cooperados a única penalidade que existe quando a gente atrasa o pagamento de uma parcela aqui é multa de 1% e os restante dos encargos vai sair de onde? Isso aqui está parecendo nossa fatura do cartão de crédito que se ao receber pagamos o valor total na data do vencimento, está tudo ótimo, mas quando a gente não paga, e entra no parcelamento, a dívida se duplica, triplica, se torna até impagável ao longo do tempo e aqui nós temos um prazo pra essas quantias ser devidas " Devendo ser pagas assim que for efetivado o registro do parcelamento." Quando em outro paragrafo, segundo diz; que o prazo para pagamento é de 180 dias como que é o prazo? A cooperada Sandra esclarece que os 180 dias é para adesão ao tipo de pagamento. Márcia discorda, a cooperativa não pode assumir obrigações para terceiros pagar. Ela só pode assumir obrigação para si mesma pagar. Não ficou claro se; a cooperativa vai arrecadar esse dinheiro para repassar a ARIA e qual vai ser o dia? Ninguém especificou isso. Tem que estar aqui no contrato. Quem é que vai fazer esse pagamento? No contrato não fica claro quem vai efetivar esse pagamento? Em que lugar esse pagamento vai ser efetivado? Em que condições? Será que a administração vai ter que montar um sistema para poder arrecadar todo esse dinheiro



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

aqui? Com várias datas de vencimento e repassar para Aria no final do mês? E as penalidades ficarão por conta da cooperativa? Isso tem que estar escrito. Não pode ser subjetivo não. Estamos assumindo uma dívida que depois pode vir a ser cobrada judicialmente e deve estar muito claro, como, é qual é o valor que vai ser atualizado, apurado. Não é desse jeito que esta aqui não. Outra coisa tem um item que se refere aos contratos e serviços técnicos em nome da cooperativa. E a responsabilidade subsidiada? Onde é que fica nesta história? Essa modalidade é muito boa porque a ARIA se livra de recolher os tributos em cima das notas fiscais que ela deveria emitir, e ainda se livra da responsabilidade subsidiária. O que é responsabilidade subsidiária? Eu já tinha feito uma pesquisa antes, e trouxe aqui "Se a prestadora de serviço não efetuar os pagamentos dos créditos salariais devidos ao trabalhador a responsabilidade deverá ser transferida ao tomador do serviço". Então, com isso ela se livra da responsabilidade sobre o empregado, dos serviços técnicos que ela vai contratar. Quem tem que contratar é ela, nosso contrato é com ela. Se ela vai terceirizar os serviços o problema é dela muito pelo contrario é ela que tem que nos comprovar que recolheu os encargos sociais no momento de efetuarmos o pagamento porque ai a gente se livra da responsabilidade subsidiária em cima das dívidas que são responsabilidade dela. Temos que retirar esta parte do contrato. D'Arrochela pede que Márcia faça suas colocações no momento que estiverem projetadas na tela, pois fica mais fácil para as pessoas pegarem o conteúdo. Quero lhe dizer que concordo com várias coisas que você falou. Vamos por partes. Primeiro com relação ao item a e b entendo que não há nenhum destaque. Com relação ao item c, eu acho que a intervenção da Márcia foi oportuna e a gente deve realmente refletir sobre isso. Porque primeiro quando explica que existe uma opção de pagamento em dez meses sem juros eu quero entender que muitos poucos de nos vai optar pelo pagamento á vista com 5% de desconto. É mais razoável que a maioria prefira dez parcelas sem juros. Então, o prazo tem que ser coerente com a ofertabilidade do pagamento sem juros, porque dez meses são 300 dias. O foco da intervenção da Márcia é a tese que eu levantei aqui hoje quando cheguei e informei ao representante da empresa para que ele tivesse tempo de pensar. Acho um ponto fundamental desse contrato o que você defendeu. A cooperativa como um todo, eu realmente a essa altura do campeonato não quero pagar pelo João, pela Maria ou Manoel, por mais simpáticos que eles sejam. Eu quero pagar unicamente pelas minhas responsabilidades então, acho que esse contrato pode receber uma referência, alínea ou o que seja do seguinte. É evidente que nos teremos que ser rigorosos com os inadimplentes. Temos que ser rigorosos com aqueles que acham que é muito melhor não pagar agora. Se a pessoa não pagar os rigores da lei. E os rigores da lei deverão ser pactuados concomitantemente com a empresa porque pegando primeiro item se o prazo para o item c é de 180 dias e o prazo que nos temos para pagar sem juros são dez meses, é evidente que a cooperativa vai ter que botar dinheiro dela. Se todos optarem por pagar em dez meses, dez (10) vezes trinta (30) são trezentos dias (300), encaminhei uma sugestão para que o prazo fosse de até 300 dias admitindo a cláusula normal, ideal. A senhora Graça Melo faz um aparte e explica que os 180 dias são para decidir só para começar. Leia, toda a cláusula, por favor, antes de a gente debater, D'Arrochela faz a leitura ": o prazo para pagamento do item c é de cento e oitenta dias." Graça Melo continua a leitura " período em que o cooperado deverá optar por uma das possibilidades de pagamento descrita" D'Arrochela insiste, esta escrito prazo para pagamento e não para contratação. Então é prazo para adesão, e não para pagamento. Pronto, agora é simples. Podemos deixar mais claro. A linha final estava contraditória com o início. Se trocar a palavra pagamento por adesão e princípio de pagamento está resolvido o problema. Essa é a primeira parte que se



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

resolve com isso: "o prazo para adesão e início de pagamento." Márcia coloca: Essa questão de adesão é uma obrigação entre a cooperativa e os cooperados esse contrato trata das obrigações entre a cooperativa e a empresa ARIA, então a relação entre ela e os cooperados não tem que estar aqui. Outro problema. Quem é que vai aderir? O advogado Victor esclarece; o contrato é com a cooperativa, a cooperativa é que é a devedora principal frente à empresa, mas existe uma coisa no direito que se chama sub-rogação a cooperativa sub-roga, Márcia pergunta por que não tem isso no contrato? Victor: não precisa. Está no código, a pessoa que paga pelo outro ou que é cobrado pelo outro ela sub-roga no direito de credor. A cooperativa vai ter contra o cooperado o direito de cobrar dele. Então porque você não escreve ali? A sub-rogação acontece quando a pessoa deixou de pagar. O senhor D'Arrochela, não há possibilidade nenhuma, qualquer empresa sabe disso, nenhuma empresa iria assinar um contrato com a COOHAI, mas na pessoa dos mais de 400 cooperados. A empresa esta assinando o contrato com quem representa todos os cooperados. O que eu estou propondo, não esta neste contrato, eu cheguei com esta proposta aqui conversei preliminarmente com o representante da ARIA que esta aqui abnegadamente até esta hora porque eu também entendo Márcia que nos precisamos ter segurança que não vamos pagar pelo João, Maria ou qualquer outro, o que responde pela dívida de cada lote é o próprio lote. Nós lá na COOHAI nunca tivemos problema por uma razão simples, o estatuto dizia, tiraram aqui, o nosso estatuto diz até hoje três meses sem cumprir com suas obrigações o cooperado é excluído da cooperativa e será ressarcido das suas cotas partes, portanto ele perde, a reserva que ele tinha perde o lote do qual ele esta inscrito e será ressarcido dos direitos, dos valores que pagou, descontada a taxa de administração, quando o lote for realocado para alguém. Márcia, Isso não existe no nosso estatuto. O que eu estou querendo dizer, a proposta que eu apresentei preliminarmente e ele teve tempo de pensar e eu apresento a assembleia, na hipótese de em algum lote a cooperativa tiver que entrar judicialmente contra a pessoa o prazo estipulado neste contrato seria dilatado, se for o caso, se justiça não decidir dentro desse prazo, e todos os valores, os valores que entrarem para a cooperativa referente a multas e juros etc. seriam a remuneração da empresa pela espera. Então numa cláusula, só pra o conceito ficar claro, então tem certeza que a empresa não será prejudicada com isso? Porque nos temos hoje um jurídico capacitado, competente, comprometido e, portanto essas coisas que o não pagamento já tem jurisprudência firmada e abundante o não pagamento de um cooperado configura crime de enriquecimento ilícito. Se eu deixo de pagar um compromisso meu de cooperado e continuo me beneficiando de tudo porque ninguém vai deixar de recolher seu lixo, e continuo sendo o dono do lote. Estou cometendo crime de enriquecimento ilícito. Portanto com um jurídico competente isso é rito sumário. Vários dos nossos apartamentos foram a leilão e claro como a dívida da pessoa era cinco ou dez mil, o apartamento valia 250, a pessoa ia lá e pagava, diante da perspectiva da perda do bem. Então Márcia a nossa segurança, sua minha e dos demais, é que nós não vamos ter que pagar por alguém que acha que é melhor não pagar. Tem que ter a concordância da empresa porque teríamos que mudar o contrato. Por exemplo, um processo, o prazo total é de três anos. Eu realmente não acredito que nenhum processo ultrapasse três anos. Mas, de qualquer maneira como pode ter um que ultrapasse, a empresa concordaria em receber os juros e multas que forem atribuídos ao cooperado para que nós, não tenhamos que pagar. Nos casos dos lotes da cooperativa isso já foi contemplado, no caso dos lotes de propriedade da cooperativa, esse prazo não se aplica, é quando os lotes forem vendidos. Márcia: o prazo para pagar, os encargos tudo se aplica? Aqui não esta escrito quem é que vai assumir o compromisso perante a ARIA das parcelinhas individuais. Vai ser de cada um, vai



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

ser de um milhão e tanto de uma só vez como é que vai ser esse negócio? A gente vai fazer um samba do crioulo doido? Cada um paga do jeito que quiser e a cooperativa arrecada e repassa? A senhora Márcia diz os primeiros dois itens de pagamento já tem uma previsão que vai ser votada hoje. Esse eu não estou questionando. O terceiro a minha proposta é essa empresa concordaria em receber, por exemplo, se tiver alguém disposto a pagar a vista é evidente que a cooperativa repassará integralmente a empresa. A cooperativa não vai pegar o dinheiro do cooperado para aplicar no mercado. Então seria um aditivo ao contrato dizendo que o fluxo seria o fluxo da arrecadação, se cinquenta pessoas pagarem a vista a cooperativa se compromete a repassar imediatamente esses valores a vista para a empresa. Se cinco pessoas ultrapassarem os três anos do contrato a empresa aceitaria isso sem cobrar nada além da cooperativa porque a cooperativa estará cobrando do inadimplente, e o que este pagar será repassado à empresa. A cooperativa também não vai reter juros e multas da cobrança que ela vai fazer judicial. Márcia: Mas, a cooperativa vai emitir no meu boleto de pagamento cem reais a mais e vai arrecadar e se eu não pagar aquele boleto inteiro, o que ela vai poder fazer contra mim? D'Arrochela: Executar! Só que ela esta tendo que pagar para a ARIA 1% de juros remuneratório mais 1% de moratório, mais atualização pelo INPC. Tem um descompasso. A cooperativa não pode assumir obrigações para eu pagar, ela pode assumir para ela pagar. D'Arrochela: mas a cooperativa somos nós Márcia, sim, mas ela não pode cobrar de maneira diferenciada. D'Arrochela, eu acho que as regras da inadimplência com a ARIA tem que ser as mesmas que vamos praticar com os cooperados. A senhora Márcia: exatamente. D'Arrochela, vamos ajustar isso. Vamos ver um por um. Márcia: não isto aqui é uma situação estruturada, tem que ser vista como um todo é como num sistema, aquilo que não fechou neste temos que fechar naquele. D'Arrochela pergunta; ao representante da ARIA, você concorda que é justo que nós paguemos para a empresa o mesmo que a gente pode estatutariamente cobrar do cooperado para que a cooperativa não tenha que completar? O representante responde: No contrato já esta assim. Vocês vão repassar para a empresa a medida que forem recebendo, D'Arrochela questiona sobre a questão do juro? Representante pergunta então; como funciona na cooperativa? Márcia afirma que é somente 1% de multa por atraso. Luciana intervém e explica, no atraso há 2% de multa, 1% de mora e atualização monetária pelo INPC. A cooperada Márcia insiste que há juros remuneratórios no contrato, o que é rebatido pelo advogado. O representante diz: acho muito pertinente essa discussão, e foi o que mais discutimos. A direção da cooperativa teve preocupação de discutir este tema, por isso que foi pedido 6 meses para que vocês pudessem se organizar e fazer a adesão. Uma vez registrado em cartório e estando regularizado, cada um dos cooperados tem 6 meses para tomar sua decisão. Depois disso ele vai aderir a um daqueles planos de pagamento, Márcia insiste que a data do repasse tem que estar contida no contrato. O representante esclarece: após a adesão, o cooperado vai fazer o pagamento normal, se atrasar o pagamento a cooperativa vai usar os mecanismos próprios para fazer a cobrança. Márcia pergunta se o cooperado vai pagar a cooperativa ou a empresa. Continua o representante: a cooperativa vai receber e repassar. A senhora Márcia diz; qualquer dia que ela receber ela vai repassar? Responde o representante: Uma vez por mês. Eu acho que a ideia tem que estar bem clara, se estiver entendida, os ajustes podem ser feitos sem problemas. D'Arrochela diz: Márcia, eu acho que você esta fazendo colocações procedentes, eu acho que podemos ajustar a data dos pagamentos das parcelas é só colocar com nosso pagamento, nós temos um dia fixo. Dia 10, tem dois, três dias para compensação a gente coloca o pagamento para a ARIA todo dia 15 é suficiente para todo mundo pagar e as nossas para vencem no dia 15, e portanto Márcia, como



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

ele explicou aqui, fica você e eu também tranquila de que nós inadimplentes não teremos que pagar pelos que não pagarem. Também os juros e também a multa. Vamos dar uma conferida, mas o representante já disse que está de acordo, que, portanto, como nós não podemos mexer na nossa multa sem uma mudança no estatuto, então vai ajustar a cláusula de remuneração para ele ao que nós podemos cobrar. Vamos ajustar a cláusula aos mesmos índices que são usados para cobrança de inadimplentes de taxas de administração. O representante diz; vamos terminar de esclarecer. Passados os seis (06) meses quem não aderiu vai começar a ficar inadimplente vai começar a correr os juros e aí a cooperativa tem 30 meses para resolver o problema. Passou 6 meses o cooperado não fez nada, não aderiu, aí vai começar a correr os juros em cima dos dois mil e quinhentos. A cooperativa tem trinta meses para resolver o problema. Ela vai ter que tomar as providências, o que ele está me propondo é que além desses trinta (30) meses, se o problema ainda não estiver resolvido, eu herdar esse problema. Em linhas gerais é isso. Eu concordo desde que a cooperativa tome as ações necessárias. Digo isso porque a cooperativa pode não fazer nada e após os trinta meses me entregar uma carteira. Eu concordo desde que neste prazo a cooperativa tome as medidas necessárias. O representante diz: vamos explicitar: mesa 0 registrou, fevereiro, vai passar 6 meses para cada um decidir individualmente como pagar, os dois e quinhentos, bem eu imagino que nesse período a grande maioria vai se decidir para começar a pagar passou esse período de 6 meses quem não decidiu vai começar os juros ao mês. Nesse momento ele ficou inadimplente. A partir daí a cooperativa tem 30 meses para resolver isso com a empresa, entre vocês ela vai aplicar os instrumentos de vocês, comigo ela tem 30 meses. Não resolvido em trinta meses então os que ainda tiverem ficado para trás, vai me repassar o problema. Aí eu concordo desde que; a cooperativa tenha tomado as ações para cobrança. O senhor D'Arrochela: esclarece ao representante que não está propondo repassar o problema. Até porque você não tem autoridade para cobrar do cooperado, apenas é você aceitar que o prazo excepcionalmente desses casos que não forem resolvidos nesse prazo vai prorrogado mediante a sua garantia de que todo o montante de juros e multa cobrados do cooperado, nós vamos continuar cobrando, na justiça, será devido a você. Apenas, você não executará essa dívida e nós não teremos que pagar pelos inadimplentes. O representante pergunta se teria que abrir outra ação para receber. D'Arrochela responde que não, a responsabilidade continuará da cooperativa e eu acredito que alguns devaneios terão um tempo suficiente para resolver. O cooperado Rafael Mendes intervém dizendo que precisaremos ter uma comissão de justiça aqui, comissão jurídica formada por advogados cooperados, porque os que nós já vimos aqui, já perderam prazos não podemos mais comer mosca. O advogado senhor Victor diz; isso foi em outra época. Um cooperado - rua sucupira, pergunta ao representante da ARIA, não sei se o senhor sabe mas nos já passamos problemas com outra empresa, então eu pergunto, o senhor vai conseguir regularizar o condomínio? O representante da empresa responde que sim. Então se o senhor conseguir regularizar o condomínio então está tudo bem, são valores pequenos, são valores que podemos pagar. Vamos para frente. Senhora Márcia, então esta cláusula tem que ser reescrita e submetida para que a gente aprove. A diretora Luciana pede para falar, e discorda de retornar à cláusula. Se foi decidido mudar e foi aprovada a mudança, ela será feita conforme decidido aqui, não tem cabimento ter que voltar. Você acha então que a assembleia vai decidir uma mudança a administração fará a mudança e o contrato será assinado com a mudança feita? D'Arrochela comenta: Vamos continuar. A senhora Márcia propõe que o parágrafo quinto que trata do faturamento direto a contratante de serviços técnicos terceirizados pela contratada seja suprimido. D'Arrochela explica que é importante



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

para nós a integralidade da responsabilidade da empresa contratada, se a gente assume o contrato com x, y ou z de terceirizados, fragiliza a sua responsabilidade. Então, para que possamos ficar mais tranquilos precisamos que está cláusula seja retirada. Pergunto à empresa sobre a supressão. Todos de acordo com a supressão do parágrafo quinto da cláusula quinta. A senhora Sandra Afonso, pede a palavra, pede para que seja mostrado o slide dos valores, eu só queria colocar o seguinte, esta claro que a maioria prefere regularizar, eu também, esta claro que estamos aqui para fazer um contrato com a ARIA, eu concordo, votei nisso na última assembleia só eu continuo com a minha preocupação, nós estamos fazendo um contrato de cem mil, mais cento e noventa mil, mais dois mil e quinhentos, por cada unidade e nós não estamos com a gleba no nosso nome. Sei que esta incluída, Sandra esclareceu esta incluído, por qual razão nós não podemos fazer um contrato inicial com a empresa ARIA e resolver essa questão transferimos a gleba para COOVERDE e a partir daí tratamos dos outros. Eu sei que esta incluída, mas eu pergunto vai assinar um contrato inteiro por que razão? Porque nós não podemos fazer dois contratos com a empresa ARIA? A vantagem do que estou propondo é que assinamos um contrato de mais de milhão estando com a gleba em nosso nome COOVERDE. A gente faz um contrato com ela num valor para ela fazer o CAR num valor que ela faça aqueles documentos todos para que faça a transferência e nos comprometemos a fazer um segundo contrato com a empresa, com essa coisa maior, pois o risco que estamos correndo é muito grande. D'Arrochela responde; a razão é uma só, é porque isso foi já discutido aprovado, a ata foi lida foi homologada por nos todos e com todo respeito a sua opinião, nós não podemos reinventar a roda. Nós não podemos voltar atrás numa decisão que já foi tomada, senão nosso condomínio nunca vai andar. Sandra Afonso, vamos dividir o contrato em dois. É com a Aria, é regularização. D'Arrochela, vou te dar só um exemplo, pra se fazer a transferência é preciso ter um tal de CAR. Você sabe fazer CAR? A cooperada Sandra Afonso responde que sim, que trabalha com isso e quer aproveitar para dizer que a empresa escreveu aqui CAR cadastro de área rural a empresa não sabe o que é isso. É cadastro ambiental rural. Mesmo assim, apesar de uma coisa como essa eu ainda acho, já que nos comprometemos a contratar a empresa ARIA, contratar a ARIA para fazer o Cadastro Ambiental Rural, não essa coisa que esta aqui que não existe. Nós não precisamos fazer a contratação inteira, vamos viver um passo de cada vez. A cooperada Graça Melo, chama a atenção para o Cadastro Ambiental Rural está nos primeiros três meses e com a respectiva passagem da escritura da terra em nome da COOVERDE. Se a empresa não cumprir esse primeiro compromisso, não se paga mais, acabou o contrato. É um descumprimento de contrato. Parágrafo sexto sem destaque. Parágrafo sétimo sem destaque. Parágrafo oitavo sem destaque. Cláusula sexta: prazo de execução. Item 1 sem destaque. Item 2 sem destaque. Item 3 sem destaque. Item 4 sem destaque. Item 5 sem destaque. Item 6 sem destaque. Item 7 com destaque. O cooperado Marcos Freitas no item 7 fala de outras exigências e a questão de infraestrutura e aí eu quero saber quais são essas? A cooperada Graça Melo comenta sobre a descrição que está no anexo. O senhor D'Arrochela, vamos então projetar o anexo. Marcos: aqui esta dizendo que a empresa irá executar todos os projetos, somente os projetos que forem exigidos para aprovação e regularização do parcelamento. Que projetos são esses? O projeto de saneamento vai estar aqui incluído? Outra questão, em especial a revisão do projeto de drenagem, certo? Então, só um detalhe, se o projeto urbanístico modifica o projeto de drenagem por sua vez modifica-se o projeto da outorga, né? Pluvial de água. Gostaria de saber da empresa se isso vai ser feito. Porque, porque toda alteração, nós pagamos 180 mil para um projeto de estudo de outorga, ou seja, se tiver que ser feita a revisão da drenagem vai ter que

SHIS QI 23 Estrada do Sol Km 7,5 Cep 71680-608 – Lago Sul Brasília - DF CGC: 06.127.911/0001-60

condominioverde@hotmail.com



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

ser feita a revisão do projeto de outorga. ou seja nos pagamos 180mil para isso. e eu gostaria de saber da empresa se ela teria capacidade de refazer caso necessário este estudo que esta sendo comprometido aqui , por exemplo o estudo da hidrológica. É um estudo bastante avançado tecnicamente, então assim só entendimento, eu gostaria de ter certeza que a empresa teria capacidade de refazer. Seria interessante a diretoria repassar todos os estudos que foram feitos da hidrológica para que a empresa faça essa revisão. Estou achando o prazo exíguo e caso necessário é um projeto bastante complexo e também a questão do também não esta clara essa questão do esgotamento sanitário, se ela vai fazer, pois em geral se contrata o projeto de esgotamento sanitário. Só quero ter certeza se necessário a empresa vai fazer isso, porque uma coisa é ele assinar e dizer que vai fazer e outra coisa é depois não fazer. Ai o jurídico vai entra né? A diretora Luciana diz; no momento que nós recebemos a outorga prévia, eu conversei com o engenheiro da hidrológica e perguntei para ele sobre nosso projeto de drenagem, porque outorga não é drenagem, certo? O que ele me falou foi o seguinte que o projeto deles é extremamente bem detalhado, mas não chega a ser um projeto executivo. Então, independente do projeto da hidrológica, teríamos que fazer esse projeto de drenagem. Entendi que terá que ter um projeto de drenagem e um projeto de esgotamento sanitário, e eu acredito que está contemplado na proposta da ARIA uma vez que, estão contemplados todos os projetos necessários para regularização. D'Arrochela diz: Marcos, a sua preocupação é procedente, mas está claro que a ARIA vai executar todos os projetos pré-requisitos para a regularização. Porque olhem só aquela promissória de cinco milhões, é porque tem alguma coisa para ser feita. Então, nem tudo esta dentro desta etapa, esta etapa é até a regularização então até a regularização ele vai fazer tudo, senão ele não recebe a cereja do bolo, que é um milhão e tanto. Então a nossa tranquilidade, diferente das outras contratações, a nossa tranquilidade agora é porque a cláusula de sucesso não é de 10%, na Geológica a clausula era de dez por cento que de uma maneira absurda e irresponsável foi paga sem que eles tivessem feito, mas agora a cláusula de sucesso ela é extremamente confortável para nós. O lucro mesmo, a empresa vai receber quando a regularização sair. A diretora Luciana diz: lembro que os quatro milhões ou outro valor que seja não são para projetos, são para execução. Marcos: A minha preocupação é como foi bem dito aqui desde o início, o projeto de regularização é uma coisa complexa, envolve várias partes quando você mexe numa parte altera na outra, então, se você mexe no urbanismo pode implicar no projeto de drenagem que por sua vez pode implicar no projeto de outorga que volta para o projeto ambiental então esta articulado. Então eu gostaria de deixar claro aqui que a empresa esta se comprometendo a fazer todos os projetos. O representante diz que sua preocupação é pertinente, pois o projeto de drenagem já foi feito, só que nós vamos revisar o urbanismo, é bem provável que tenhamos que revisar o projeto de drenagem. E isso não são dois meses é claro que lá atrás eu vou disparar tudo junto. Depois que ficar pronto é que eu tenho dois meses para entregar. O projeto de drenagem vai estar compatibilizado com o urbanismo. D'Arrochela: A intervenção do Marcos é importante, pois tanto ele quanto eu sairmos daqui mais tranquilos. Parágrafo primeiro: ok (uma cooperada sugere uma redação para ficar mais claro, mas esta inaudível. Mas fica claro que não é nada que modifique o que esta). Parágrafo segundo: ok. Parágrafo terceiro. Ok. Cláusula sétima: Da rescisão. Caput: Ok. Parágrafo 1º ok. Parágrafo 2º ok. Parágrafo 3º ok. Cláusula oitava: das penalidades. O senhor D'Arrochela diz: Eu acho que multa por rescisão injustificada deve ser sobre o valor restante e não do total. Alteração proposta: Multa de 20% do valor ainda a ser pago. Aprovada a mudança. Cláusula nona do exercício dos direitos. OK. Cláusula décima do foro de eleição. OK. A cooperada Sandra Afonso pergunta pelos anexos. D'Arrochela: Os



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

anexos são detalhamento operacional do texto. O que é mérito, conteúdo, é o contrato, então o anexo é um detalhamento. Por exemplo, o anexo permitiu esclarecer algumas dúvidas do Marcos. Como a gente dirimiu as dúvidas eu penso que os anexos podem ser prescindidos, mas consulto a assembleia. A assembleia concorda. Passamos então ao processo de votação do contrato com todas as contribuições que a assembleia propos. Em regime de votação, vinte e três (23), votos a favor, com todas as alterações que foram sugeridas nesta assembleia, cinco (05), votos contrários, duas (02) abstenções, e uma declaração de voto de Sandra Afonso contra o contrato. A cooperada Márcia Diniz explica como será realizado o CAR. A diretora Luciana passa então ao segundo item da pauta, o estabelecimento da taxa extra para fazer parte do contrato, de duzentos e noventa mil, (R\$ 290.000,00) para ser pago em doze (12) parcelas, dividido entre 417 cooperados, o valor para cada cooperado será de cinquenta e sete reais e noventa e cinco centavos, (R\$57,95), durante doze meses. A diretora Luciana lembra que como já teve experiências anteriores, e o que ocorre é que a COOVERDE, geralmente ultrapassa 10% de inadimplência todos os meses. Explica a forma como solucionou o problema quanto ao pagamento da Hidrológica, foi acrescido ao valor da parcela os 10% da inadimplência que assim deu o total para o pagamento em dia. Um cooperado pergunta sobre as questões de inadimplências e a senhora Luciana explica as várias situações de inadimplências que ocorrem no condomínio. Depois de detalhada explicação a diretora da cooperativa esclarece que o novo valor ficará em setenta e três reais e sessenta e quatro centavos, (R\$ 73, 64), podendo ser arredondado para sessenta e quatro reais (R\$64,00). O senhor D'Arrochela não concorda com a proposta e não acha justo que os cooperados adimplentes paguem pelos inadimplentes e sugere uma taxa de inadimplência de 10%, e quem pagar em dia teria um desconto de 10%. Outro cooperado sugere uma taxa extra de setenta e um reais, (R\$71,00), com desconto cai para sessenta e três reais e noventa centavos, R\$63,90. Assim a diretora da COOVERDE pergunta; quem aprova a taxa assim desta forma? Por unanimidade é aprovada a taxa setenta e um reais, (R\$71,00), a vencer no próximo dia 10. Em separado da taxa de administração. A diretora Luciana continua esclarecendo sobre a proposta dos dois mil e quinhentos reais, (R\$2.500,00), no momento do registro no cartório, mas para melhor compreensão do assunto a cooperada Graça Melo esclarece que o registro ocorre pelo cartório e é o próprio cartório que elabora um edital, que sairá por três dias seguidos, para dar tempo para as impugnações, vamos supor que a gente leve, três meses para resolver? Pergunta a senhora Graça; quando é que ele começa a contar o relógio para os dois mil e quinhentos reais, (R\$2.500,00)? Responde a mesma, no registro do parcelamento. Neste momento então a administração tem que avisar os cooperados, que nos estamos em fase do registro do parcelamento, e após a escolha da opção de pagamento do cooperado, será emitido o boleto, sendo que o boleto terá vencimento no mesmo dia do pagamento da empresa ARIA. Então a senhora Luciana coloca em votação a proposta: opção de pagamento a cooperativa a proposta da ARIA. Um cooperado toma a palavra e faz um ajuste na proposta; a proposta é: O cooperado terá até o último dia 10, antes dos cento e oitenta dias (180) para comunicar a sua opção de pagamento à cooperativa, para assim ser incluído no faturamento do mês seguinte. Então o cooperado terá que fazer a adesão e pagar a primeira parcela, ou a parcela única dentro dos cento e oitenta (180) dias. Quem concorda com a proposta? Vinte e três (23) pessoas votaram a favor, nenhuma pessoa contra, nenhuma abstenção. Portanto superado este assunto, passamos a fala da senhora Sandra sobre assuntos gerais. A senhora Raimunda comenta sobre a situação de quando o cooperado está andando a pé pelo condomínio, muitas vezes é perturbado pelos cachorros que estão soltos no condomínio, então sugere um novo

SHIS QI 23 Estrada do Sol Km 7,5 Cep 71680-608 – Lago Sul Brasília - DF CGC: 06.127.911/0001-60

condominioverde@hotmail.com



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

envio de e-mail para os cooperados no sentido de zelarem, mantendo os animais presos em cóleras. A cooperada Sandra, pede para serem colocados na pauta, três itens. O 1º item; a contratação do fiscal das obras da empresa ARIA, que deverá repassar as informações sobre o andamento da empresa, sempre que solicitado. O 2º item; a questão de processarmos a empresa Geológica. E o 3º item; a questão do desmembramento da cooperativa e do condomínio. e prontifica a trazer estudo sobre o assunto. Outro cooperado fala sobre a questão da nossa regularização mencionando que no passado, advogados já perderam prazos na justiça com consequências negativas para os cooperados por irresponsabilidade dos advogados. Então sugiro que reforçemos a questão dos advogados, porque agora teremos um contrato de grande porte e precisamos que os advogados tenham atenção com esta situação, focando no trabalho e não deixando passar nada. A diretora Luciana relata que esteve em uma palestra no Condomínio AMOOB, pois, o Condomínio citado foi escolhido por um instituto de São Paulo, para fazer a coleta seletiva de eletrônicos, porque serão os receptores da região no tocante a aparelhos eletrônicos. Foi então feita uma parceria, com os outros condomínios para que os demais condomínios entreguem ali os eletrônicos e depois os equipamentos tomarão outros rumos. Sendo assim; fizemos a caixa para a devida coleta, e o respectivo comunicado, porém observamos que alguns itens ali depositados não são lixo eletrônico. Desta forma pedimos mais atenção para este assunto. E, além disso, existem pedidos para que retiremos do local que foi determinado para a coleta que o mudemos de lugar. Gostaria da opinião de vocês sobre o assunto. A cooperada Isabela da Rua Acácias nº 19, sugere que se mude o lugar da coleta para próxima da portaria, onde já existe um local para a coleta de latinhas. O cooperado Roberto, solicita colaboração para o baile de carnaval das crianças, e pede para depositarem a colaboração lá no mercadinho do José. A cooperada Raimunda toma a palavra e diz que se contrapõe a questão sugerida da criação de uma associação, e diz que o que precisa ser feito é; que as pessoas que assumiram o papel na COOVERDE, exerçam suas tarefas, porque o que vem acontecendo e que as atividades ficam apenas sobre a diretora, e as outras pessoas ficam sem função. E também se sente temerosa que no futuro formem-se dois grupos que se contraponham dentro da COOVERDE. A cooperada Graça explana sobre a questão da associação, de sua criação, ou não e de mudanças no estatuto, se for necessário. Lembrando que como a COOVERDE é uma instituição ambiental, pode até vir a receber dinheiro, caso dependendo do que for definido pelos cooperados, ou por doação do governo, ou por renúncia fiscal. Fica a próxima assembleia marcada para o dia 01/ 03/ 2015. E sem mais para o momento a diretora encerra a reunião, às quatorze horas e quarenta e oito minutos.

Brasília, 08 de Fevereiro de 2015.



JOSE ANTONIO CARVALHO D'ARROCHELA
SECRETÁRIO



LUCIANA DE MORAIS BALDUINO
DIRETORA



JUNTA COMERCIAL DO DISTRITO FEDERAL

CERTIFICO O REGISTRO EM: 07/04/2015 SOB N.: 20150243677
Protocolo: 15/024367-7, DE 01/04/2015

Empresa: 53 4 0000796-1
**COOPERATIVA DO PROJETO CONDOMÍNIO
VERDE**



GISELA SIMIEMA CESCHIN
PRESIDENTE

Go Sul Brasília - DF CGC: 06.127.911/0001-60
go@hotmail.com