

Informativo

Condomínio Rural Residencial RK
AGOSTO 2018
(61) 3302-3452 | www.condominiork.com.br



BALANÇO DE GESTÃO



EDITORIAL

Prezados condôminos,

Chegando ao final de mais uma jornada, sinto-me na obrigação de dirigir a todos(as) algumas palavras de agradecimento. Afinal, os resultados alcançados nesses quatro anos, devem ser creditados ao coletivo. Os tantos autores desse processo de desenvolvimento não caberiam nestas poucas linhas.

Ombreado por dois valorosos subsíndicos, Licurgo e Paulo Alves, e amparado pelos imprescindíveis conselheiros, conseguimos levar adiante o projeto de desenvolvimento do RK. O processo de transformação iniciado em 2010 já passou por duas importantes fases: inicialmente o equilíbrio financeiro e a sonhada obra de pavimentação; em seguida, a continuidade da reestruturação administrativa e financeira, continuidade nas obras fundamentais, desenvolvimento de atividades sociais e avanços significativos nas questões fundiárias, jurídicas e ambientais.

O presente informativo tem como objetivo registrar e atualizar algumas informações importantes para que todos saibamos como está o nosso condomínio e as atividades em andamento, principalmente aqueles que não tiveram oportunidade de participar das últimas assembleias.

Todas as nossas conquistas foram alcançadas com grande esforço e dedicação. Por isso, e considerando que neste ano teremos eleições, conforme previsto em nossa Convenção, é importante que todos nós tenhamos a consciência de que a participação no processo eleitoral do nosso condomínio é fundamental para que possamos levar adiante os projetos e conquistas em andamento.

Abraço fraterno,

Francisco Avelino
Síndico do RK

Breve retrospectiva de quatro anos de gestão

O Condomínio RK vem avançando em marcha contínua em direção ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida dos nossos familiares e vizinhos. E assim precisa continuar.

A nossa memória coletiva se perde diante das vitórias e avanços conquistados, mas temos também a clara visão dos tantos desafios a serem superados em busca da consolida-

ção dos nossos sonhos. Pensando nisso, consideramos que é importante deixarmos registrado o andamento dos principais projetos e ações, visando possibilitar a continuidade do desenvolvimento, independente de qual seja a nova equipe que terá a responsabilidade de levar adiante a melhoria da nossa qualidade de vida.

Rua do Lazer

- Conclusão da pavimentação;
- Pista de Caminhada;
- Ciclovias;
- Iluminação da Rua do Lazer com rede subterrânea;
- Instalação de equipamentos de alongamento.



ANTES



DEPOIS

Portaria de Caminhões

- Construção de 2 guaritas e banheiro;
- Sala para oficina;
- Muro da oficina;
- Construção de salas de apoio e banheiros para os colaboradores terceirizados.

Benfeitorias na Área Comercial

- Pavimentação e calçadas da área posterior do Comércio (Antares e Centauros);
- Adequação da Avenida Flor do Cerrado;
- Estacionamento e Calçadas com substituição de meio-fio;
- Complementação e manutenção das pérgolas;
- Instalação de grelhas e tubulação para águas pluviais;
- Iluminação, jardinagem e instalação de tornequete.



ANTES



DEPOIS

Portaria de Pedestres

- Obra de reforma da Portaria de Pedestres com reestruturação do espaço físico, instalações elétricas, hidráulicas e rede de computadores;
- Melhoria da acessibilidade com a construção de nova guarita e instalação de catracas e nova escada de acesso ao segundo piso;
- Reorganização do espaço administrativo;
- Instalação de Servidor e Gerador de alta capacidade (que permitem a continuidade de atendimento e segurança quando falta energia).



ANTES



DEPOIS





Reconstrução e reforço do muro

- Substituição de placas e vigas do muro da Rua do Passeio;
- Reconstrução de trechos do muro ao longo na Rua do Lazer;
- Construção de vigas para reforço do muro do lado Centauros.



Rua da Mata

- Pavimentação e instalação de iluminação no trecho final da rua;
- Construção de calçada e plantio de grama.

Rua do Mirante

- Recuperação de Pavimentação com retirada de bloquetes, correção e compactação do solo.
- Remanejamento de postes e rede elétrica.
- Construção de calçadas e plantio de árvores;
- Iluminação da calçada.



Obra de levantamento de PVs e abertura de boca de lobo

- Levantamento de 101 poços de visita de águas pluviais (PV).
- Início da construção de bocas de lobo para futura abertura da rede de águas pluviais.



Iluminação de áreas comuns

- Iluminação da Rua do Lazer, Rua da Mata, quadradão, becos e área da feirinha.

Serviços de Recuperação e Proteção Ambiental

- Construção de 6 bolsões para retenção de águas pluviais (Rua da Mata e Chácara Bela Vista);
- Construção de dissipadores e redutores de velocidades de águas pluviais;
- Recuperação de danos ambientais nas chácaras limítrofes;
- Recuperação ambiental da área do CCE, incluindo deslocamento de fossa, plantio de árvores (770 mudas) e construção de caixa de recarga de águas pluviais;
- Plantio de Ipês na rua do lazer e plantio de mudas de árvores do cerrado na Rua da Mata e na Rua do Mirante.



Benfeitorias

- Construção da quadra de areia com sistema de drenagem e manta de Bidin;
- Construção da quadra poliesportiva na Rua Frézias, incluindo Construção de estacionamento, plantio de grama e Iluminação;
- Recuperação do campo de futebol, incluindo instalação de grama sintética, recuperação do alambrado e muretas e instalação de iluminação de LED;
- Reforma do CCE incluindo banheiros, substituição da rede elétrica, iluminação, instalação de forro e toldos, instalação de rede hidráulica, caixa d'água de 5.000 litros, hidrômetro e instalação de bebedouros com cobertura em policarbonato;
- Instalação de alambrado nas chácaras de propriedades do Condomínio;
- Criação do Espaço para armazenamento de materiais (Depósito Bela Vista) por meio de comodato (área com 2.000 m²), incluindo construção de muro, portões, sala para guarda de materiais e pequena área coberta;
- Reforma do Anexo à Administração, incluindo construção da sala do SAC, Operacional, Sala de Monitoramento de Câmeras e Fiscalização; criação de Espaço de Convivência para os funcionários; ajustes na rede hidráulica e de esgoto, construção fossa e substituição do telhado;
- Construção da parada de ônibus com estrutura em ferro, cobertura em ACM e laterais em policarbonato.



Criação do monitoramento por câmeras

- Instalação de mais de 150 câmeras para monitoramento de toda a perimetral do condomínio, área comercial, pista de caminhada externa, avenida Flor do Cerrado, CCE, CEA, Quadra, Campo, Parquinho e outras áreas consideradas pontos sensíveis);
- Criação da Sala de monitoramento com 8 computadores e 8 monitores de 43 polegadas;
- Organização do serviço de monitoramento 24 horas por dia.



Serviço de Sinalização e outras melhorias

- Pintura e sinalização viária do Comércio e Avenida Flor do Cerrado;
- Instalação de tachões, sinalização de quebra-molas e faixas;
- Aquisição de totens e placas de identificação das ruas;
- Construção de Containers para lixo da área comercial.

Segurança administrativa e financeira

- Análise rigorosa dos gastos;
- Melhorias contínuas na prestação de contas;
- Ajustes nas regras de cobrança;
- Estruturação do plano de cargos e salários;
- Criação da pasta de cotações de preços;
- Substituição da empresa de auditoria;
- Cumprimento do orçamento aprovado;
- Levantamento e identificação dos bens patrimoniais;
- Envio de boletos e comunicados por e-mail;
- Emissão das certidões negativas de débitos aos condôminos.
- Melhoria no sistema de identificação de moradores e visitantes;



Aquisição de máquinas e equipamentos

- Retroescavadeira;
- Pálio 1.0 Fire;
- Guilhotina p/ bloquetes;
- Trado perfurador de solo;
- Caminhão Pipa;
- Caminhão Ford Cargo 816s.

Avanços na gestão das questões fundiárias, processuais e ambientais

- Adequação do Projeto de Drenagem de Águas Pluviais e aprovação na Novacap e Adasa (aguardando liberação do licenciamento pelo Ibram);
- Acordo com a família Porto para instalação das bacias de contenção de águas pluviais, cuja área corresponde a aproximadamente 3 hectares;
- Acordo com a família Porto para uso de área de 1.700m² para guarda de material (cessão por 5 anos, sem ônus);
- Reversão de embargo da área do CCE, campo de futebol e parquinho. Estava prevista a demolição e recuperação da área e replantio de árvores;
- Reversão de multa de R\$ 150.000,00 por danos ambientais;
- Refis da dívida do INSS, pagamento da dívida e recuperação de bloqueio judicial no valor de R\$ 403 mil;
- Realização de projeto planialtimétrico dos limites do condomínio, devidamente periciado e reconhecido em processo judicial;
- Defesa de processo de esbulho, com vitória na primeira e na segunda instância quanto à posse da nossa área verde de 24 hectares;
- Contratação de escritório de advocacia para defesa da escritura do Condomínio, contestada pela Terracap e Ministério Público.

Avanços nas áreas social e Comunitária

- Reestruturação das atividades do CCE, possibilitando a criação de inúmeras atividades à comunidade (Capoeira, Jiu-Jitsu, Jodô, Karatê, Balé, Yoga, Dança Cigana, Dança de Salão, Dança do Ventre, Hip Hop, Futebol, Pilates, Ginástica Aeróbica, Treinamento Funcional, Coral, Atividades para a Terceira Idade, Violão, entre outros);
- Festa Julina e outros eventos em datas comemorativas: dias das mães, pais, luau dos namorados, dia das crianças, semana de férias etc.
- Mutirão da Limpeza;
- Ampliação dos Programas do CEA, incluindo campanhas de vacinação, campanhas educativas, Visitaçao casa a casa, pesquisa de opinião, desenvolvimento de projetos de proteção e educação ambiental entre outras ações.

Questões relevantes e novos desafios!

QUESTÃO FUNDIÁRIA

Na 87ª AGE, realizada no dia 6 de maio, discutimos a questão fundiária do RK. Na oportunidade deliberamos sobre a contratação de um escritório de advocacia para defender os interesses do RK em relação à escritura que possuímos. O Condomínio RK foi criado a partir de uma escritura pública de divisão amigável, firmado entre a Terracap, Carlos Victor Benatti, Maria Cassiano da Silva e Condomínio RK. Essa escritura gerou a atual matrícula do RK (145886), devidamente registrada no cartório de Sobradinho.

O acordo de divisão amigável foi realizado com aprovação do Governador do Distrito Federal, juntamente com o Presidente da Terracap, Diretor Fundiário e Diretor Jurídico. Essa escritura naturalmente inspirou segurança para o avanço do condomínio, aprovação de vários projetos, instalação de energia elétrica e água, bem como início da obra de drenagem de águas pluviais e pavimentação.

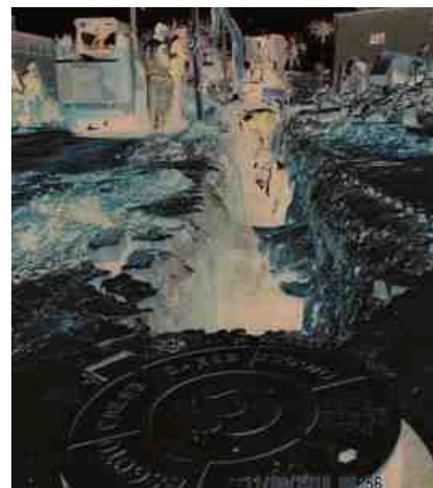
Com a mudança do cenário político, a Terracap impetrou ação pedindo o cancelamento da escritura pública, e o Ministério Público impetrou ação civil pública em desfavor do GDF por omissão, do Condomínio RK pela compra de imóveis irregulares e responsável direto pelos danos ambientais causados e contra alguns membros da Família Passos

pela implantação irregular, pelos crimes ambientais, crime de falsidade ideológica e formação de quadrilha.

Os processos seguem na Justiça, mas a escritura continua válida. As matrículas foram suspensas, mas não canceladas. O processo se arrasta há vinte anos, mas estamos em um momento importante, pois muitos condomínios estão sendo regularizados no Distrito Federal. A Terracap tem sido protagonista desse processo e vem condicionando a regularização à aceitação pelos condôminos de que a área do condomínio seja pública. Assim, todos pagariam novamente pelo lote.

Utilizando essa mesma estratégia, a Terracap coloca no seu site informação como se o RK estivesse situado em área pública. No nosso entendimento a área do RK é particular e já pagamos por ela. Mas a Terracap não respeita a escritura assinada por ela em 1994.

Deliberamos e contratamos um escritório de Advocacia especializado para tratar da questão fundiária e questão ambiental, nos diferentes processos em andamento na Vara Ambiental do Distrito Federal. Após um estudo minucioso dos processos, o escritório contratado apresentou as primeiras linhas de defesa, mostrando que temos argumentos jurídicos e processuais relativamente fortes para defendermos nossa escritura.



NOSSA REDE DE ESGOTO

Nossa rede de esgoto está em fase de conclusão. Considerando o cronograma previsto, no mês de setembro a Caesb deverá encaminhar aos condôminos as cartas de orientação em relação à ligação da rede. Em breve poderemos comemorar mais um avanço!

A Administração orienta:

- Não é permitido lançar dejetos na rede antes da liberação pela Caesb (sujeito a multa);
- Após ligação da rede de esgoto, faça limpeza e mantenha a sua fossa pelo tempo de testes e eventuais ajustes da rede. Assim, poderemos evitar transtornos por possíveis problemas na obra realizada pela contratada da Caesb.

O passado que ainda nos assombra!

Precisamos olhar para futuro e buscar as melhores soluções para os problemas que ainda enfrentamos em nosso condomínio. Não desejamos repisar o passado, mas o período caótico deixou marcas profundas. Ações e omissões desastrosas exigem muito tempo para serem corrigidas. Grande esforço foi empreendido para negociar e pagar mais de 5 milhões de dívidas com a CEB. A dívida com o INSS foi quitada, mas gastamos quase 8 anos para

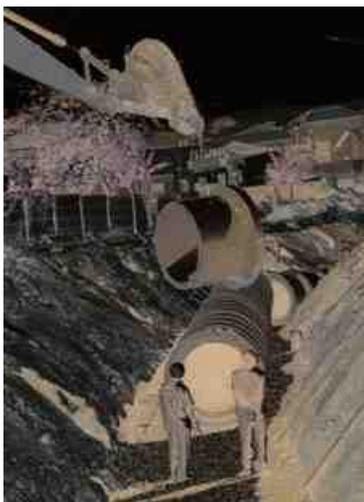
encerrar esse capítulo. Tem sido necessário um enorme trabalho para administrar e tirar o condomínio do polo passivo de mais de 500 ações de execução de IPTU relativo aos imóveis que ficaram registrados no GDF como se fosse responsabilidade do Condomínio.

Na nossa Assembleia de Prestação de Contas, realizada em março de 2018, informamos aos condôminos sobre uma multa aplicada em 1998 pelo Instituto de Ecolo-

gia e Meio Ambiente (IEMA) – atual IBRAM, que atualizada ultrapassa um milhão de reais. A multa se referia à continuidade da implantação do Condomínio, após o embargo realizado por aquele órgão. Depois de 17 anos de tramitação, o juiz determinou bloqueio na conta do nosso condomínio, conforme informado naquela Assembleia.

Não fosse a boa saúde e reserva financeira do nosso condomínio, teríamos ficado com sérios problemas.

Já peticionamos com o objetivo de reverter o bloqueio e discutir o mérito da multa e outras questões processuais. De qualquer forma, o impacto desse bloqueio foi parcialmente minimizado pela vitória que alcançamos junto ao INSS, obtendo o desbloqueio de R\$ 403 mil. Esse recurso corresponde ao valor atualizado do bloqueio realizado em 2010, no valor de R\$ 239 mil por dívidas com INSS.



Ao lado, a rede interna de águas pluviais, executada em 2007. Acima o projeto para conclusão da obra, já aprovado pela Novacap e aguardando a liberação do Ibram

NOSSA REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS

Essa é uma obra estratégica e prioritária para o RK, pois o dano ambiental provocado pela pavimentação e impermeabilização do solo nas unidades autônomas gerou, no passado, vários processos e multas para o nosso condomínio. As ações planejadas e realizadas para minimizar o efeito das águas pluviais que escoavam de forma absolutamente indisciplinada, gerando grandes impactos erosivos, bem como o esforço desenvolvido na defesa das questões ambientais e na busca de solução definitiva, tem surtido efeito, uma vez que não tivemos nenhum processo ou multa nesses últimos quatro anos. Além disso, foi possível reverter multas, bem como os embargos da área do CCE.

A primeira parte da rede de drenagem (microdrenagem) está concluída. O projeto foi atualizado com as novas normas da Adasa para conclusão da Macro drenagem

(galerias e bacias de contenção). A partir de um demorado processo de negociação com a Família Porto, conseguimos a liberação de espaço para instalação das bacias. O projeto já foi aprovado pela Adasa e pela Novacap. A última etapa é a liberação da licença pelo Ibram, mas a análise foi realizada com parecer favorável. Em breve teremos a nossa licença.

Enquanto isso, estamos planejando a obra e estudando os métodos construtivos com vistas à garantia de qualidade, menor agressão ao meio ambiente e redução de custos. Estamos também trabalhando todos os contatos políticos com o objetivo de conseguirmos a participação do governo na realização da obra.

Com essa obra, além de cessarem os danos ambientais, ainda evitaremos a notificação e aplicação de multas milionárias por danos ao meio ambiente.



Paliativos, como bolsões, foram construídos para amenizar os danos ambientais nas áreas externas ao condomínio

Asfalto na DF 440

A Administração está atenta aos principais problemas e anseios da nossa comunidade. Temos lutado nestes últimos quatro anos para por fim ao incômodo provocado pela poeira da DF-440. Diversas reuniões com autoridades do DER, incluindo pelo menos três reuniões com o Diretor Geral, não foram suficientes para realização da pavimentação da DF-440. Conseguimos medidas paliativas, que não atingiram resultados esperados.

Em 2017, buscamos o apoio do Condômino e Deputado Ricardo Vale, para juntos resolvermos essa questão. Fomos prontamente atendidos. O deputado destinou emenda parlamentar para realização da pavimentação e o Diretor Geral se comprometeu a priorizar a obra. Mudou o Diretor, o projeto não andou. A Administração, juntamente com um grupo de moradores vem buscando sensibilizar o governo para a realização da obra.

Colhemos aproximadamente 1.200 assinaturas e protocolamos no GDF. O Governador Rodrigo Rollemberg esteve no RK no dia 25 de agosto para receber a lista de assinaturas, quando mostrou-se sensibilizado com a nossa demanda. O Deputado Ricardo Vale comprometeu-se com a Administração em destinar emenda parlamentar para realização da obra em 2019, caso ela não seja realizada em 2018. Vamos manter a proatividade em relação às necessidades da nossa comunidade.



Acima, a poligonal do RK confirmada em segunda instância por unanimidade.
Abaixo, a área do laguinho que fica localizada entre as Rua da Mata e Rua do Mirante,
sendo reflorestada como parte do PRAD/CCE. Toda a área verde é monitorada e protegida



NOSSA ÁREA VERDE

Uma das mais importantes vitórias na história do RK está relacionada à nossa área verde. Durante os trabalhos de topografia georreferenciada para definição exata dos limites do nosso condomínio, o vizinho ajuizou ação, alegando esbulho por parte do RK. Em 1ª instância, o Juiz confirmou a nossa posse a partir dos trabalhos de perícia judicial. Inconformado, o autor impetrou recurso, mas obtivemos sentença favorável em 2ª instância, por unanimidade. A consolidação da posse da nossa área verde representa um importante passo no processo de regularização do condomínio. Essa área permitirá a adequação do Projeto Urbanístico e oferecerá condições de projetos de compensação ambiental, sem contar as possibilidades de uso para a melhoria da nossa qualidade de vida e integração com a natureza.



CONTATOS RK

SAC
3302-2339
3302-3452

CCE
3302-4627
99178-9556

CEA – Centro de Estudos Ambientais
Antares, Chácara A14
ceark.saudeambiental@outlook.com
3011-0480

Segurança
3302-2879
99174-9322



Condomínio RK | (61) 3302-3452 | www.condominiork.com.br

SÍNDICO: Francisco Avelino de Assis | **1º SUB-SÍNDICO:** Licurgo Salustiano Botelho | **2º SUB-SÍNDICO:** Paulo Alves

CONSELHO CONSULTIVO: Elias Leocádio da Silva (Presidente), Irene Lima Martins, Jonas Lotufo Brant de Carvalho, Josael Nunes Vieira, Lindolfo Adjuto Botelho, Marco Antônio dos Santos Mohr, Simone Alves Dias de López, Fidelis Gonçalves Amaral Júnior, João Manoel Santos Alcantara, Lúcia de Fátima Casemiro Zago, Maria Inês Militão Rufino, Máximo da Mata e Silva, Nilson Carneiro Laurindo, Valdir Alves da Cruz

CONSELHO FISCAL: Darci Gelson Petri (Presidente), Irak Esteves Coutinho, José Carlos Xavier de Souza, José Narciso Santana, Odair Amâncio Freire, Mário Siqueira

EDITORÇÃO E IMPRESSÃO: Gráfica Qualyta | **TIRAGEM:** 2.500 exemplares