



RELATÓRIO DE ATIVIDADES

**APEVR - Associação dos Proprietários de Lotes no
Loteamento Rural Estâncias Vila Rica**

2025



www.apevr.com.br

1. Mensagem da Diretoria

Prezados associados e moradores do Estâncias Vila Rica,

Com satisfação, apresentamos o Relatório de Atividades da APEVR referente ao exercício de 2025. Este documento é mais do que uma prestação de contas: é uma conversa com vocês sobre tudo o que foi feito, decidido e planejado ao longo do ano.

A prestação de contas anual é prática consolidada na APEVR, realizada regularmente por meio de apresentação na Assembleia Geral Ordinária e registro em ata, conforme determina o Estatuto.

A novidade deste ano é a disponibilização prévia e organizada das informações, antes mesmo da Assembleia. Com isso, queremos ampliar a transparência, qualificar o debate e permitir que cada associado chegue à reunião bem-informado.

O relatório não é apenas um compromisso moral da Diretoria — é uma obrigação estatutária. O Art. 32 do Estatuto da APEVR determina que a Assembleia Geral Ordinária discuta e vote os relatórios e as prestações de contas referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de cada ano.

Entre as principais realizações de 2025, destacam-se:

- Investimentos expressivos na conservação das vias;
- Consolidação da minuta do Regimento Interno;
- Acompanhamento técnico da ação junto ao Ministério Público;
- Ampliação do sistema de monitoramento por câmeras;
- Articulação para incorporação da estrada ao Sistema Rodoviário do DF;
- Estudos para desenvolvimento da área comunitária.

Os resultados que você vai conhecer ao longo deste relatório são fruto do trabalho conjunto da Diretoria, dos Conselhos, das Comissões e da participação de cada associado.

Seguimos convictos de que, com diálogo, responsabilidade e planejamento, fortaleceremos o Estâncias Vila Rica como uma comunidade cada vez mais organizada, segura e ambientalmente responsável.

Boa leitura!

Diretoria da APEVR – Gestão 2024–2026

Sobradinho (DF), 16 de março de 2026



2. Quem Somos

2.1 A APEVR e sua Origem

A APEVR — Associação dos Proprietários de Lotes no Loteamento Rural Estâncias Vila Rica — é uma entidade civil sem fins lucrativos, fundada em 15 de janeiro de 2008, com sede no Estâncias Vila Rica, na região da Chapadinha, em Sobradinho/DF.

Criada pelos próprios proprietários, a APEVR nasceu da convicção de que comunidade organizada preserva mais, valoriza mais e conquista mais. Desde o início, a Associação atua para defender os interesses coletivos, promover melhorias na infraestrutura e manter o caráter rural e ambientalmente responsável do Estâncias Vila Rica.

2.2 Quem Compõe a APEVR

A APEVR é formada pelos proprietários de lotes do Estâncias Vila Rica e representa, de forma legítima, os interesses de toda a comunidade.

O Censo Comunitário realizado em 2025 revelou um retrato rico da nossa comunidade:

- O loteamento possui perfil multifuncional, com coexistência de moradia permanente, lazer e produção rural;
- Foram declaradas 239 pessoas residentes;
- Presença significativa de atividades rurais (61,5% dos respondentes exercem algum tipo de atividade rural);
- Elevado interesse comunitário em ações institucionais (mais de 90% manifestaram interesse ou possível interesse).

Os dados confirmam: o EVR é uma comunidade organizada, estável, com identidade rural consolidada e grande potencial de participação.

A dinâmica de ocupação combina moradia permanente com uso em fins de semana e feriados — perfil típico de loteamentos rurais situados próximos a grandes centros urbanos.



2.3 Estrutura Organizacional

APEVR opera com uma estrutura participativa e transparente, composta por quatro instâncias:

Assembleia Geral

Órgão soberano da Associação, responsável pelas decisões estratégicas e pela deliberação sobre prestação de contas, orçamento e diretrizes institucionais.

Diretoria

Responsável pela gestão administrativa e operacional, composta por Presidente, Vice-Presidente, Secretário e Tesoureiro, com mandato de dois anos.

Conselho Consultivo

Órgão de apoio estratégico à Diretoria.

Conselho Fiscal

Responsável pelo acompanhamento e fiscalização da gestão financeira, assegurando transparência e responsabilidade na aplicação dos recursos.

Essa estrutura garante governança institucional alinhada ao Estatuto e às melhores práticas associativas.

2.4 O Estâncias Vila Rica: Natureza Rural e Regularidade Originária

O Estâncias Vila Rica (EVR) é um parcelamento rural regular desde a sua origem, com registro cartorial sob a Matrícula nº 175.086. Trata-se de um dos raros empreendimentos rurais do DF com histórico de regularidade plena:

- Foi constituído em 1993, com parcelamento aprovado pelo INCRA;
- Possui Licença de Operação Ambiental vigente nº 10/2019 (IBRAM);
- Mais de 25% da área total está legalmente protegida (Reservas Legais e APP);
- O padrão de ocupação é compatível com Zona Rural de Uso Controlado.

A Secretaria de Meio Ambiente do DF reconheceu o EVR como exemplo de cumprimento das condicionantes ambientais, qualificando-o como referência de responsabilidade ambiental.

Em resumo: o EVR é um loteamento rural consolidado, ambientalmente licenciado e juridicamente regular.



2.5 Missão Institucional

“Promover um Estâncias Vila Rica com qualidade de vida, integração entre as pessoas, segurança jurídica e respeito ao meio ambiente”.

2.6 Compromissos Permanentes

No dia a dia, a APEVR orienta sua atuação por compromissos permanentes com a comunidade:

- Defender os interesses coletivos da comunidade;
- Manter e aprimorar a infraestrutura local;
- Buscar melhorias junto ao Poder Público;
- Garantir organização e segurança;
- Estimular práticas ambientalmente responsáveis;
- Preservar a natureza rural do empreendimento;
- Promover educação ambiental e convivência harmoniosa.

2.7 Legitimidade Representativa

Em 2025, a APEVR interagiu formalmente com MPDFT, SEAGRI/DF, IBRAM, DER-DF, Neoenergia, ANEEL e outros órgãos públicos. Essa atuação reforça seu papel como representante legítima e tecnicamente qualificada da comunidade.

Mais do que administrar serviços, a APEVR exerce função estruturante: cuida da governança local, do planejamento territorial e da preservação ambiental do loteamento.

3. Infraestrutura e Manutenção Geral

3.1 Conservação de Vias e Drenagem

Em 2025, a manutenção das vias internas foi realizada de forma contínua, com as seguintes ações:

- Cascalhamento e aplicação de bica corrida;
- Eliminação de atoleiros e pontos críticos;
- Reconformação de curvas de nível;
- Limpeza e recuperação de bacias de contenção;
- Desobstrução de saídas de água;
- Planejamento de sinalização viária.

Resultado: vias mais seguras, com menos erosões e melhor condição de tráfego.



3.2 Infraestrutura Viária – Implantação de Camada de Proteção Mecânica nas Vias

Para melhorar o tráfego e proteger as vias internas, a Diretoria adotou uma nova abordagem técnica de manutenção viária, iniciando pela Avenida Central.

A solução adotada é a aplicação de uma camada de proteção mecânica com bica corrida — uma mistura de brita e pó de brita — sobre o leito das vias. Nesta primeira etapa, a camada inicial tem aproximadamente 5 cm de espessura, suficiente para proteger o solo.

O pó de brita presente na mistura melhora a camada inferior do solo. A chuva, nesse caso, é aliada: ajuda na acomodação e fixação do material, favorecendo a consolidação do subleito e reduzindo ondulações e erosões.

O resultado imediato é perceptível: melhor qualidade de rolamento, vias mais conservadas visualmente e menor desgaste do solo.

Nos próximos exercícios, a camada será reforçada progressivamente, de forma gradual e compatível com os recursos disponíveis.

Qualquer que seja a solução de pavimentação definitiva adotada no futuro, ela já contará com uma base estruturada e preparada para receber o novo revestimento.

A solução também permite planejamento de longo prazo e poderá ser ampliada para toda a Avenida Central e demais vias do loteamento.

3.3 Manutenção das Áreas Comuns e da Sede

A conservação das áreas comuns e da sede administrativa foi mantida ao longo de todo o ano, com as seguintes ações:

- Roçagem mecanizada periódica;
- Manutenção predial da sede;
- Adequações estruturais pontuais;
- Conservação da área comunitária.

Resultado: espaços comuns bem conservados, com mais segurança e conforto para todos os associados.

3.4 Sistema Elétrico

O sistema elétrico recebeu manutenções e melhorias durante todo o ano de 2025:

- Manutenção elétrica dos poços artesianos;
- Manutenção da portaria e da sede;
- Integração ao sistema de monitoramento;
- Revisão geral do sistema de aterramento e quadro elétrico da portaria e da sede.

Resultado: maior confiabilidade energética, com continuidade dos serviços essenciais e sistemas de controle mais robustos.

3.5 Sistema Hidráulico

O sistema hidráulico recebeu intervenções técnicas ao longo de 2025, visando eficiência e segurança operacional:

- Içamento e manutenção de motobombas;
- Ajustes em barriletes;
- Regularização de ligações;
- Construção de abrigos de hidrômetros.

Resultado: sistema mais eficiente, com menos perdas e maior controle operacional.

3.6 Sistema de Combate a Incêndios

A infraestrutura de combate a incêndios foi reforçada e adequada ao longo de 2025:

- Adequação de tomadas de água;
- Substituição de conexões;
- Proteção estrutural de hidrantes;
- Apoio à Brigada Voluntária.

Resultado: maior capacidade de resposta a emergências, com mais segurança coletiva e proteção ambiental.

4. Segurança e Monitoramento

A segurança do Estâncias Vila Rica foi uma das prioridades da Diretoria em 2025. As ações abrangeram qualificação da equipe de portaria, melhoria tecnológica do sistema de monitoramento, planejamento de expansão da vigilância e estudos jurídicos para o controle de acesso.

4.1 Capacitação e Valorização dos Agentes de Portaria

Ao longo do ano, os agentes de portaria passaram por treinamentos e recapacitações periódicas, com foco em:

- Postura profissional e atendimento aos associados;
- Identificação de atitudes suspeitas;
- Procedimentos preventivos;
- Comunicação adequada com a Diretoria e autoridades competentes;
- Padronização de protocolos operacionais.

Foram implantados também livros de ocorrências e cadernos de controle, trazendo mais organização e rastreabilidade às informações do dia a dia.

Resultado: portaria mais profissional, procedimentos padronizados e cultura de segurança preventiva consolidada.

4.2 Integração e Modernização do Sistema de Monitoramento

O sistema de vigilância eletrônica recebeu melhorias importantes em 2025:

- Integração das câmeras da sede ao sistema geral de monitoramento;
- Operação centralizada pela portaria;
- Atualizações técnicas e manutenções periódicas;
- Revisão de pontos estratégicos de cobertura.

Resultado: monitoramento mais amplo em tempo real e atuação preventiva mais eficaz.

4.3 Projeto de Ampliação – Segunda Fase do Sistema de Vigilância

O projeto técnico e o orçamento para a segunda fase de expansão do sistema foram atualizados, com previsão de:

- Instalação de 11 novos postes;
- Acréscimo de 34 câmeras;
- Inclusão dos poços e reservatórios na cobertura de vigilância, com automação e aviso em tempo real no caso de falhas das bombas e quadros de comando;
- Ampliação significativa da cobertura perimetral e interna.

Resultado pretendido: menos pontos vulneráveis, maior capacidade de registrar ocorrências e melhor suporte aos agentes.

4.4 Estudos Jurídicos e Técnicos sobre Controle de Acesso

A Diretoria e a Comissão da Portaria avançaram nos estudos para a retomada do controle de acesso ao loteamento, contemplando:

- Análise da natureza jurídica das vias internas;
- Consultas a órgãos públicos;
- Avaliação técnica e legal sobre modelo de implantação;
- Busca de assessoria jurídica especializada.

A abordagem adotada é cautelosa e bem fundamentada, sempre priorizando a segurança jurídica e o respeito às normas aplicáveis.

4.5 Brigada Voluntária de Incêndios

A Brigada Voluntária de Incêndios — formada por moradores treinados para agir nos primeiros minutos de uma ocorrência — foi fortalecida em 2025. A Brigada conta com equipamentos essenciais, que foram mantidos e revisados:

- Abafadores;
- Bombas costais;
- Sopradores;
- Ferramentas manuais.

A presença da Brigada reduz riscos e garante uma primeira resposta rápida, enquanto os órgãos oficiais são acionados.



4.6 Norma Interna 001/2025 – Circulação de Animais

Em 12 de março de 2025, a Diretoria publicou a Norma Interna 001/2025, que disciplina a circulação de animais nas vias internas e áreas comuns do loteamento. A norma tem base no Art. 1º, §1º do Estatuto da APEVR.

A norma foi editada *ad referendum* da Assembleia Geral, em linha com deliberação da Assembleia Extraordinária de 30 de abril de 2016, que já havia reconhecido a necessidade de regulamentar o tema diante do número elevado de ocorrências com animais soltos. As principais regras estabelecidas foram:

- Proibição da circulação de animais soltos em vias internas e áreas comuns;
- Responsabilidade exclusiva do proprietário pelo confinamento e controle dos animais dentro dos limites do lote;
- Responsabilidade do proprietário por custos de captura, transporte e destinação do animal;
- Responsabilização por danos causados a terceiros ou às áreas comuns;
- Obrigatoriedade de condução de cães com coleira e guia;
- Uso obrigatório de focinheira para cães de grande porte ou de guarda;
- Previsão de notificação formal e aplicação de multa administrativa em caso de descumprimento.

A norma trouxe mais clareza às regras de convivência, reduzindo conflitos e promovendo maior organização nas áreas comuns. A medida reafirma um princípio simples e importante: a responsabilidade de cada um protege o bem-estar de todos.

Resultado: mais segurança preventiva, menos conflitos entre moradores e áreas comuns mais organizadas.

4.7 Síntese dos Avanços em Segurança – 2025

Em resumo, as ações de segurança de 2025 permitiram:

- Maior profissionalização do serviço de portaria;
- Ampliação da capacidade de monitoramento;
- Planejamento estruturado de expansão tecnológica;
- Avanço nos estudos jurídicos para controle de acesso;
- Fortalecimento da cultura de prevenção.

As ações desenvolvidas confirmam: segurança é construída com investimento técnico, planejamento responsável e participação ativa de toda a comunidade.



5. Abastecimento de Água e Gestão Hídrica

O sistema de abastecimento de água do EVR foi operado e aprimorado de forma contínua em 2025. As principais ações foram:

- Manutenção e recuperação de bombas;
- Vistorias técnicas periódicas;
- Fiscalização de ligações;
- Gestão preventiva de consumo;
- Reajuste técnico da tabela de água.

Resultado: sistema mais eficiente, consumo melhor controlado e gestão hídrica mais previsível.

5.1 Norma Interna 003/2025 – Sistema de Abastecimento de Água

Em 19 de agosto de 2025, a Diretoria publicou a Norma Interna 003/2025, que trata do Sistema de Abastecimento de Água, com regras sobre hidrômetros e ligações irregulares. A norma tem base no Art. 1º, §1º e no Art. 57 do Estatuto da APEVR.

Publicada *ad referendum* da Assembleia Geral, a norma antecipa regras já estruturadas para futura incorporação ao Regimento Interno. Seus objetivos principais são:

- Regular a obrigatoriedade de instalação de hidrômetro padrão CAESB (¾ de polegada) para lotes em uso ou com demanda de abastecimento;
- Estabelecer procedimento para validação técnica de novas instalações ou substituições;
- Disciplinar a cobrança de consumo mínimo (taxa de disponibilidade), aplicável a todos os lotes, independentemente de uso;
- Definir critérios técnicos para apuração de consumo em caso de defeito de hidrômetro;
- Estabelecer procedimentos formais para constatação de ligações irregulares;

- Prever penalidades proporcionais, assegurando notificação prévia e direito de defesa;
- Permitir cobrança retroativa nos casos de irregularidade comprovada;
- Repassar custos de fiscalização aos responsáveis diretos, quando constatada irregularidade.

A norma fundamenta-se nos princípios de sustentabilidade técnica e financeira do sistema, isonomia entre associados, transparência procedimental e proteção do interesse coletivo.

Sua edição representou avanço relevante na consolidação da governança hídrica do EVR, fortalecendo os mecanismos de controle, prevenindo perdas não contabilizadas e garantindo maior equilíbrio entre custo operacional e arrecadação.

Resultado: sistema de água com gestão mais sólida, menos perdas e cobrança mais justas e transparente para todos os associados.

6. Organização Administrativa e Modernização

Durante 2025 foram promovidas iniciativas voltadas ao fortalecimento da estrutura administrativa e à modernização dos processos de gestão, incluindo:

- Convenio para extensão do uso do sistema BRCondomínio;
- Aquisição de equipamentos;
- Profissionalização da gestão;
- Aperfeiçoamento das rotinas de prestação de contas.

Resultados: maior eficiência operacional, transparência nos procedimentos administrativos e aprimoramento dos mecanismos de controle interno.

6.1 Estruturação Administrativa

Em 2025, foram adotadas medidas para implementar uma estrutura administrativa mínima de apoio às atividades da APEVR, em conformidade com a autorização da Assembleia que aprovou o orçamento do exercício.

O planejamento previa a contratação de 1 assistente administrativo e 1 estagiário na área de informática, com a devida alocação de recursos financeiros.

Entretanto, a contratação do assistente administrativo não foi viabilizada, em razão da insuficiência do valor aprovado frente às condições de mercado e da dificuldade de recrutamento de profissional com o perfil desejado.

Nesse contexto, embora tenha sido firmado convênio de estágio junto ao CIEE, a ausência de uma estrutura administrativa previamente implantada inviabilizou, na prática, o ingresso do estagiário.

Esses fatores limitaram a operacionalização da estrutura administrativa planejada. O tema permanece na pauta para os próximos exercícios, dada sua importância para a profissionalização da gestão.

7. Regularidade Jurídica e Institucional

Ao longo de 2025, foram desenvolvidas ações voltadas ao acompanhamento e à consolidação da situação jurídica e institucional do empreendimento, incluindo:

- acompanhamento da ação de usucapião da área da guarita;
- atuação no Procedimento Administrativo do Ministério Público do DF nº 08192.091734/2022-13;
- contratação de assessoria jurídica especializada;
- consolidação documental da natureza rural do loteamento.

Resultados e Impactos Estratégicos

Resultado: avanço na organização e na formalização da situação jurídica do empreendimento.

Impacto: fortalecimento da segurança jurídica e dos processos de regularização institucional.

8. Articulação Institucional e Relações Governamentais

8.1 DER-DF – Incorporação da Estrada

A Diretoria protocolou pedido de reanálise da incorporação da estrada que liga a BR-020 ao EVR e segue até a DF-335 ao Sistema Rodoviário do Distrito Federal (SRDF), com fundamento no Decreto nº 42.663/2021.

Conforme comunicado à comunidade, o DER acolheu o pedido da APEVR e emitiu parecer favorável ao prosseguimento técnico do processo, encaminhando-o para as etapas administrativas subsequentes.



Uma possível incorporação ao SRDF representaria:

- Inclusão formal da via no patrimônio rodoviário distrital;
- Responsabilidade do DER pela manutenção e conservação;
- Possibilidade de investimentos estruturais futuros, inclusive pavimentação;
- Redução da insegurança jurídica quanto à gestão da via.

Trata-se de passo estruturante para a consolidação da integração regional do EVR.

8.2 Atuação Institucional junto à Neoenergia e Órgãos Reguladores

Ao longo de 2025, a APEVR intensificou a atuação institucional em razão da recorrente precariedade no fornecimento de energia elétrica ao Loteamento Estâncias Vila Rica.

8.2.1 Reiteração Formal à Ouvidoria da Neoenergia

Em 04 de fevereiro de 2025, a APEVR encaminhou o Ofício nº 01/2025 à Ouvidoria da Neoenergia Distribuição Brasília para reiterar os problemas no fornecimento de energia no EVR, especialmente:

- interrupções frequentes e prolongadas;
- falhas no atendimento a chamados emergenciais;
- ausência de resposta objetiva sobre ações corretivas.

No mesmo ofício, solicitou:

- plano de ação para estabilização do serviço;
- prazos definidos para implementação das melhorias;
- medidas para reduzir oscilações e interrupções;
- melhoria do tempo de resposta em ocorrências emergenciais.

A resposta anterior da concessionária foi considerada insuficiente, por não apresentar cronograma nem medidas estruturais para solução do problema.

8.2.2 Histórico de Reclamações e Acionamento da ANEEL

A atuação formal da APEVR incluiu o envio dos seguintes ofícios:

- Ofício nº 09/2024 – relato inicial;
- Ofício nº 01/2025 – reiteração;
- Ofício nº 014/2025 – nova solicitação de medidas estruturais;
- Ofício nº 08/2024 – protocolado junto à ANEEL solicitando fiscalização/intervenção.

Apesar do registro formal, o quadro de instabilidade persistiu ao longo de 2025.

8.2.3. Impactos à Comunidade

Durante o período foram registrados impactos diretos à comunidade decorrentes das ocorrências verificadas, incluindo:

- Prejuízos a produtores rurais (piscicultura, pecuária, agricultura familiar);
- Comprometimento do abastecimento de água (poços artesianos);
- Danos a equipamentos;
- Risco à segurança das famílias;
- Perdas de alimentos e medicamentos refrigerados.

Essas ocorrências afetaram as condições de subsistência, segurança e bem-estar dos moradores, exigindo adoção de medidas mitigadoras e acompanhamento institucional contínuo.

8.2.4 Articulação Política e Reforço do Pleito (reunião presencial)

Em 27 de setembro de 2025, foi realizada reunião presencial na sede da APEVR com o Deputado Distrital Pedro Paulo de Oliveira e sua assessoria técnica.

Na ocasião, a Diretoria e os associados presentes apresentaram o histórico das falhas no fornecimento de energia e reforçaram:

- A gravidade da situação;
- A necessidade de plano estruturante;
- A ausência de cronograma de solução.

Foi formalizado pedido de apoio para interlocução junto à Neoenergia e à ANEEL.

8.2.5 Situação Atual

- Persistem ocorrências de instabilidade;
- Não foi apresentado plano estruturante formal;
- A Associação mantém acompanhamento institucional ativo;
- Permanecem abertas a possibilidade e a disposição para adoção de novas medidas administrativas junto à ANEEL.

8.2.6 Síntese

Todo esse conjunto de ações teve como foco a defesa dos interesses coletivos e a busca de solução estável para o fornecimento de energia no Estâncias Vila Rica.

9. Gestão Ambiental e Sustentabilidade

Durante 2025 foram desenvolvidas ações voltadas à preservação ambiental e à promoção de práticas sustentáveis, incluindo:

- Conservação de solo e drenagem;
- Campanhas de prevenção a incêndios;
- Estudos sobre energia fotovoltaica.

Resultados e Impactos Estratégicos:

Resultado: manutenção da conformidade ambiental e ampliação das iniciativas de educação e prevenção.

Impacto: mitigação de impactos ambientais, fortalecimento da resiliência territorial e promoção de soluções sustentáveis no empreendimento.

10. Integração Comunitária

Durante 2025 foram promovidas ações destinadas ao fortalecimento do vínculo comunitário e à participação dos associados, incluindo:

- Assembleias Gerais;
- Reuniões comunitárias;
- Campanha de vacinação antirrábica;
- Censo Comunitário 2025.

Resultados e Impactos Estratégicos:

Resultado: maior envolvimento dos associados nas decisões e produção de informações atualizadas sobre o perfil da comunidade.

Impacto: aprimoramento da governança participativa, fortalecimento da integração social e qualificação das informações utilizadas no planejamento institucional.

11. Comunicação Institucional

A Diretoria da APEVR manteve, ao longo de 2025, uma política ativa de comunicação institucional, voltada à transparência administrativa, à prevenção de conflitos e à conscientização ambiental e comunitária.

Por meio de boletins informativos periódicos, foram abordados temas estratégicos para a preservação do loteamento, o fortalecimento da convivência e a segurança coletiva.

11.1 Campanha de Conservação do Solo e Drenagem

Uma das principais frentes educativas de 2025 concentrou-se na preservação das bacias de contenção e na manutenção da drenagem interna.

Foram publicados boletins explicativos e orientativos, destacando:

- Conceito e função das bacias de contenção;
- Importância da combinação com curvas de nível;
- Necessidade de manutenção periódica;
- Apoio técnico oferecido pela Associação aos proprietários.

A campanha reforçou a responsabilidade individual de cada proprietário na conservação do solo, prevenindo erosões, assoreamento e danos às vias internas.

11.2 Campanha de Prevenção e Combate a Incêndios

Durante o período seco, a APEVR intensificou ações de conscientização sobre os riscos de queimadas e incêndios florestais.

Os boletins abordaram:

- Riscos do período seco e necessidade de prevenção;
- Implantação consciente de aceiros, com respeito aos corredores ecológicos;
- Atuação e estrutura da Brigada Voluntária de Incêndios;
- Orientação contrária à realização de queimadas a céu aberto.

Essas campanhas reforçaram a cultura preventiva e destacaram que a proteção do Cerrado, das residências e da licença ambiental do loteamento depende da ação responsável de cada morador.

11.3 Campanha de Organização e Conservação das Vias

Foi divulgado boletim específico sobre a poda adequada das cercas vivas, esclarecendo:

- A obrigatoriedade de manter a vegetação dentro dos limites do lote;
- A altura mínima para avanço sobre a via (acima de 5 metros);
- Os riscos à circulação e à drenagem quando não há manutenção adequada.

A iniciativa reforçou o princípio de que a boa convivência começa com cuidados simples e preventivos.

11.4 Campanha de Convivência e Respeito ao Sossego

A Diretoria promoveu orientação clara sobre uso consciente de som no loteamento, com base na legislação distrital (Lei do Silêncio).

Na sequência, foi publicado boletim orientando os moradores sobre como proceder diante de perturbação do sossego, esclarecendo:

- Conceito legal de perturbação;
- Responsabilidade do proprietário;
- Procedimentos corretos junto às autoridades competentes;
- Limites de atuação da Associação.

A campanha buscou prevenir conflitos e promover soluções legais e responsáveis.

11.5 Fortalecimento da Portaria e Cultura de Respeito

O Boletim 014 apresentou as ações de qualificação da portaria, incluindo:

- Treinamento e capacitação dos agentes;
- Protocolos operacionais;
- Atualização de cadastros;
- Orientações sobre convivência e respeito mútuo.

A comunicação enfatizou que a segurança e a harmonia dependem da colaboração entre moradores e equipe de portaria.

11.6 Convivência com a Fauna Silvestre

Diante de registros de animais silvestres na região, foi divulgado boletim específico com orientações técnicas e contatos de órgãos ambientais.

O material abordou:

- Procedimentos diante de avistamento de onça ou outros animais de grande porte;
- Cuidados em caso de encontro com cobras;
- Informações sobre atendimento médico em caso de acidente;
- Fundamentação legal sobre proteção da fauna.

A iniciativa reforçou o caráter rural do loteamento e a necessidade de convivência responsável com o meio ambiente.

11.7 Comunicação Institucional e Representação Comunitária

Foram publicados boletins informando a comunidade sobre:

- Reuniões com representante parlamentar e formalização de ofícios;
- Reuniões com representantes do empreendedor acerca da aprovação da segunda etapa do EVR;
- Modernização da gestão por meio do aplicativo BRCondomínio.

Esses comunicados reforçaram a transparência administrativa e o compromisso com a modernização da gestão e a ampliação dos canais de participação.

11.8 Síntese do Impacto das Campanhas

As ações de comunicação realizadas em 2025 tiveram como objetivos:

- Reduzir ocorrências preventivas (erosões, queimadas, conflitos sonoros);
- Fortalecer a cultura de corresponsabilidade;
- Promover educação ambiental contínua;
- Melhorar a integração entre Diretoria e associados;
- Ampliar a transparência institucional.

Resultados e Impactos Estratégicos:

Resultado: fortalecimento dos canais de comunicação e das práticas de prevenção.

Impacto: redução de ocorrências evitáveis, consolidação da corresponsabilidade comunitária e ampliação da transparência institucional.



12. Comissão do Regimento Interno

A Comissão do Regimento Interno deu continuidade, em 2025, ao processo de elaboração, revisão técnica e consolidação da minuta do novo Regimento Interno da APEVR, em cumprimento à deliberação de assembleia de 11 de dezembro de 2021.

O trabalho encontra-se em fase de consolidação final, com etapas já cumpridas e outras ainda em tramitação para posterior deliberação definitiva pelos associados.

12.1 Desenvolvimento da Minuta

Entre janeiro e dezembro de 2025, foram realizadas reuniões virtuais da Comissão, com disponibilização de versões sucessivas do texto e incorporação de contribuições apresentadas por seus membros.

A metodologia adotada priorizou a construção colaborativa e a consolidação técnica prévia à submissão formal à Diretoria e aos Conselhos.

12.2 Contratação de Consultoria Jurídica

Com o objetivo de assegurar conformidade legal e viabilizar futura submissão à Assembleia e registro cartorial, a Diretoria deliberou pela contratação de consultoria jurídica especializada para revisão da minuta.

Após análise comparativa de propostas, foi contratado o escritório Vilela, Doreto & Sumak, considerando critérios de economicidade, qualificação técnica e experiência prévia junto à Associação.

12.3 Incorporação das Contribuições Jurídicas

A Comissão analisou o parecer jurídico e deliberou sobre ajustes pontuais, entre eles:

- Inclusão de remissões legais;
- Substituição do salário-mínimo como indexador de multas pela cota de rateio;
- Exclusão da penalidade de suspensão de uso de áreas comuns essenciais;
- Ajustes nas disposições sobre cobrança;
- Supressão de dispositivos já disciplinados no Estatuto.

Foi definido o rito de tramitação do texto revisado, incluindo nova rodada de divulgação e coleta de sugestões antes da consolidação definitiva.

12.4 Etapas Pendentes e Consolidação Final

Foi informado aos associados que a versão revisada da minuta será disponibilizada para análise e envio de sugestões, com posterior submissão à Assembleia para deliberação.

Assim, o Regimento Interno ainda se encontra em fase de consolidação, aguardando:

- Elaboração de formulário para recebimento e análise das contribuições dos associados;
- Revisão jurídica final do texto consolidado;
- Submissão à Assembleia para aprovação definitiva.

12.5 Síntese

O processo conduzido até o momento permitiu:

- Consolidação técnica da minuta;
- Revisão jurídica especializada;
- Ajustes alinhados à legislação vigente;
- Estruturação de rito participativo e transparente.

A etapa atual é de maturação final do texto normativo, reafirmando o compromisso da APEVR com segurança jurídica, governança responsável e ampla participação comunitária.

Resultados e Impactos Estratégicos:

Resultado: minuta do Regimento Interno tecnicamente consolidada e revisada sob a ótica jurídica.

Impacto: fortalecimento da segurança jurídica, da governança institucional e da participação dos associados no processo de definição das normas internas.

13. Comissão da Portaria

13.1 Atuação Institucional e Emissão de Ofícios

A Comissão da Portaria atuou, entre novembro de 2024 e dezembro de 2025, na análise da viabilidade jurídica e institucional para a retomada do controle de acesso no Loteamento Estâncias Vila Rica, com foco na regularidade fundiária, ambiental e administrativa da área da guarita.



O trabalho foi conduzido com base em levantamento documental, reuniões institucionais e ampla interlocução formal com órgãos públicos competentes.

A Comissão priorizou a formalização de consultas e esclarecimentos por meio de correspondências oficiais, garantindo rastreabilidade e segurança jurídica ao processo.

Foram encaminhadas consultas, entre outros, aos seguintes órgãos:

- Administração Regional de Sobradinho
- INCRA (sede e regional)
- IBRAM
- Terracap
- SPU/DF
- SEAGRI/DF
- SEDUH/DF
- MPDFT (1ª PROURB).

As respostas recebidas, de modo geral:

- Reconheceram a natureza rural do loteamento;
- Afastaram a possibilidade de aplicação de normas urbanísticas próprias de parcelamentos urbanos, ainda que por analogia;
- Indicaram inexistência de impedimento ambiental sob competência do IBRAM;
- Confirmaram que a área não pertence à Terracap nem à União;
- Reconheceram que o EVR não integra setor habitacional de regularização fundiária.

Destaca-se especialmente a retificação formal emitida pela SEAGRI/DF, que afastou interpretação anterior daquela Secretaria que poderia sugerir irregularidade do loteamento, reafirmando sua natureza rural e a inaplicabilidade da legislação urbana ao caso.

13.2 Atuação Institucional junto ao Ministério Público do DF (1ª PROURB)

No âmbito do Procedimento Administrativo nº 08192.091734/2022-13, a APEVR adotou postura ativa, técnica e colaborativa perante a 1ª Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística – PROURB.

a) Ofício nº 013/2025 – Esclarecimentos Formais

Em 29 de julho de 2025, foi protocolado o Ofício nº 013/2025, com exposição detalhada sobre:

- Regularidade fundiária (Matrícula nº 175.086);
- Licenciamento ambiental (EIA/RIMA e LO nº 10/2019 – IBRAM);
- Compatibilidade com a LC nº 803/2009 (PDOT);
- Inexistência de enquadramento em regularização fundiária urbana;
- Regularidade da ligação elétrica da guarita (atestada pela Neoenergia);
- Ausência de óbice legal expresse à retomada do controle de acesso.

b) Reunião Institucional com o MPDFT

Em 01 de setembro de 2025, foi realizada reunião institucional com a Promotoria, destacando regularidade originária, cumprimento de condicionantes, áreas protegidas, situação atual da guarita (sem barreiras), consultas a órgãos públicos e fundamentos constitucionais correlatos.

c) Ofício nº 025/2025 – Atualização Processual

Em 10 de outubro de 2025, foi protocolado o Ofício nº 025/2025, encaminhando cópias de ofícios à SEDUH, reforçando a regularidade rural e informando que a ação de usucapião nº 0701646-12.2022.8.07.0018 encontra-se conclusa para sentença, com pedido de manutenção da suspensão da análise administrativa até decisão judicial.

d) Consolidação Técnica dos Esclarecimentos

Foi elaborada minuta explicativa consolidando fundamentos técnicos e jurídicos, reafirmando a regularidade do parcelamento, a precedência do registro cartorial ao PDOT, o respaldo legal na APM Mestre D'Armas e a dependência da conclusão da ação de usucapião para regularização edilícia.

e) Estágio Atual

No presente estágio, aguarda-se o julgamento da ação de usucapião da área onde instalada a guarita, cuja eventual procedência permitirá, em princípio, a regularização da edificação junto a SEDUH.

13.3 Síntese

A atuação caracterizou-se por transparência documental, fundamentação técnica/jurídica e busca de solução juridicamente segura para eventual retomada do controle de acesso.

Resultados e Impactos Estratégicos:

Resultado: consolidação de base documental e institucional em favor da regularidade do loteamento e da guarita.

Impacto: fortalecimento da segurança jurídica e institucional para eventual retomada do controle de acesso, quando juridicamente viável.

14. Comissão para Estudos e Desenvolvimento da Área Comunitária

A Comissão para Estudos e Desenvolvimento da Área Comunitária atuou de forma estratégica em 2025, com foco no planejamento da infraestrutura comunitária e no fortalecimento da vida associativa do Estâncias Vila Rica.

14.1 Censo Comunitário do EVR – 2025

Em dezembro de 2025 foi concluído o Censo Comunitário do EVR, com os seguintes objetivos:

- Levantar o perfil de ocupação das unidades;
- Identificar demandas da comunidade;
- Subsidiar decisões institucionais.

Para as unidades que não responderam, adotou-se procedimento técnico complementar, de modo a conferir maior consistência ao resultado consolidado. A divulgação dos dados foi realizada apenas em formato agregado, em conformidade com a LGPD – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

O Censo consolidou-se como instrumento técnico de apoio ao planejamento interno e ao diálogo com órgãos públicos.

14.2 Proposta de Adequação e Ampliação da Sede

Com base nas demandas identificadas e na iniciativa de moradores, a Comissão elaborou proposta de ampliação da sede, prevendo:

- Sala multiuso para cursos e treinamentos;
- Copa integrada;
- Adequações estruturais para atividades comunitárias.

A proposta foi previamente analisada pelos Conselhos e disponibilizada à comunidade antes de sua deliberação em Assembleia, em observância ao Estatuto.

14.3 Deliberação em Assembleia

Em 07 de fevereiro de 2026, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou, sem votos contrários, o projeto de adequação e ampliação da sede.

Também foi autorizada a utilização de parte das disponibilidades financeiras da Associação, preservando-se padrão orçamentário prudente.

14.4 Síntese

A atuação da Comissão resultou em:

- Base técnica qualificada para decisões futuras;
- Planejamento estruturado da infraestrutura comunitária;
- Processo participativo e transparente;
- Aprovação em Assembleia respaldada por dados e diálogo.

Resultados e Impactos Estratégicos:

Resultado: definição de projeto de ampliação da sede com respaldo técnico e comunitário.

Impacto: fortalecimento da infraestrutura comunitária, com decisões amparadas em dados e ampla participação social.

15. Retificação da Licença de Operação – Novos Lotes

A retificação da Licença de Operação do Loteamento Estâncias Vila Rica, comunicada oficialmente à comunidade, representa etapa relevante no processo de evolução do empreendimento.

Conforme informado pelo empreendedor, a autorização para comercialização da segunda etapa não é imediata, estando condicionada ao cumprimento prévio de exigências ambientais e urbanísticas estabelecidas pelo órgão licenciador. A liberação deverá ocorrer de forma gradual, por conjuntos de lotes, após o atendimento das respectivas condicionantes.

Diante desse novo estágio institucional, a Diretoria deliberou pela consolidação formal das benfeitorias executadas exclusivamente com recursos da Associação desde 25 de julho de 2011, como medida de:

- Proteção patrimonial;
- Organização documental;
- Fortalecimento da segurança jurídica da comunidade;
- Preparação para futura equalização prevista no Acordo de Conciliação de 2011.

Foi estruturado relatório técnico consolidado, sistematizando investimentos realizados em:

- Sistema hidráulico e ampliação da rede de água;
- Construção e estruturação da sede;
- Implantação e modernização da portaria;
- Sistemas de monitoramento e controle de acesso;
- Iluminação e infraestrutura elétrica;
- Drenagem e manutenção ambiental;
- Sinalização viária.

Atualmente, o levantamento encontra-se em fase de validação técnica e conferência dos valores efetivamente despendidos ao longo dos exercícios anteriores, visando assegurar precisão contábil e robustez documental.

A consolidação final do inventário e dos valores será oportunamente discutida com o empreendedor, quando a comercialização dos novos lotes estiver efetivamente autorizada, de modo a viabilizar a adequada equalização das benfeitorias, conforme pactuado judicialmente.

O documento atende ao compromisso institucional decorrente do Acordo de Conciliação homologado em 2011, assegurando transparência, rastreabilidade patrimonial e base técnica para o reconhecimento formal das melhorias implementadas pela comunidade.

15.1 Perspectiva Estratégica

As ações relacionadas à expansão do EVR reforçam três pilares:

Segurança jurídica – consolidação documental, regularização fundiária e acompanhamento das autorizações urbanísticas relativas às novas etapas do loteamento.

Valorização patrimonial – reconhecimento das benfeitorias custeadas pela comunidade e fortalecimento da infraestrutura existente.

Planejamento do crescimento – acompanhamento institucional da implantação da segunda etapa, buscando compatibilização entre expansão, infraestrutura instalada e sustentabilidade ambiental.

A expansão do EVR é tratada como processo estruturado, gradual e respaldado por fundamentos técnicos, deliberações em assembleias, diálogo institucional e monitoramento contínuo das etapas de desenvolvimento autorizadas pelo poder público.

16. Cooperação Técnico-Científica com a Embrapa Cerrados

Em 16 de setembro de 2025, a APEVR encaminhou o Ofício nº 019/2025 à Chefia-Geral da Embrapa Cerrados, solicitando reunião institucional para apresentação de proposta de parceria técnico-científica voltada à governança hídrica e à conservação ambiental no EVR.

A proposta contempla Acordo de Cooperação Técnica (ACT) ou instrumento equivalente, com foco em:

- Diagnóstico hídrico participativo;
- Manejo de bacias de contenção;
- Reuso e eficiência no uso da água;
- Capacitação de moradores em práticas sustentáveis;
- Educação ambiental aplicada ao bioma Cerrado.

O EVR encontra-se parcialmente inserido na APM Mestre D'Armas e na Bacia do Maranhão, reforçando a relevância técnica da iniciativa. No momento, a Associação aguarda manifestação institucional da Embrapa Cerrados quanto à realização da reunião e à viabilidade da parceria.

17. Articulação Institucional junto à Câmara Legislativa do DF

Em 27 de setembro de 2025, foi realizada reunião institucional na sede da APEVR com o Deputado Distrital Pedro Paulo e sua assessoria técnica, contando ainda com a participação de moradores e representantes de entidades comunitárias da região da Chapadinha.

A iniciativa teve por objetivo fortalecer a interlocução institucional da Associação com o Poder Legislativo distrital, bem como articular apoio político para o encaminhamento de demandas estruturais cuja solução depende da atuação coordenada de órgãos governamentais.

A reunião constituiu espaço de diálogo direto entre a comunidade e o representante parlamentar, permitindo a apresentação de demandas relacionadas à integração territorial e à ampliação da presença de políticas públicas na região.

Como desdobramento, foi formalizado o apoio do gabinete parlamentar para atuação conjunta junto a instituições governamentais em três eixos estruturantes:

- Inclusão da estrada de acesso ao Loteamento Estâncias Vila Rica no Cadastro Rodoviário do DER-DF, com integração ao traçado da rodovia DF-335;
- Adoção de medidas voltadas ao fortalecimento da rede de distribuição de energia elétrica que atende ao loteamento;
- Realização de estudo de viabilidade para implantação de linha de transporte público coletivo com atendimento às comunidades do Estâncias Vila Rica, Chapadinha, Polo de Cinema e Alto da Boa Vista.

Dando continuidade às tratativas, em 01 de outubro de 2025 foi realizada reunião na Câmara Legislativa do Distrito Federal, com participação da Diretoria da APEVR e da assessoria parlamentar, ocasião em que foram apresentados os encaminhamentos institucionais já adotados pela Associação em relação aos temas debatidos.

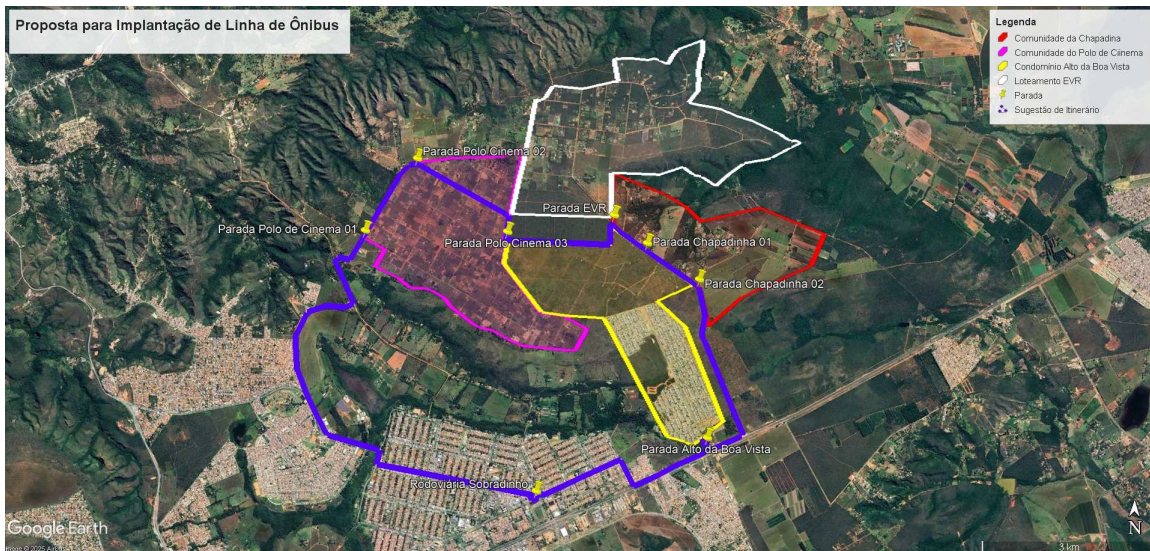
Na sequência, foram expedidos ofícios pela APEVR solicitando:

- Agendamento de reunião técnica junto ao DER-DF, com vistas à definição da faixa de domínio da via de acesso e à sua incorporação ao traçado alternativo da DF-335;
- Adoção de providências, junto à concessionária Neoenergia, para melhoria da infraestrutura de fornecimento de energia elétrica na região;

- Elaboração de estudo técnico para implantação de linha de transporte coletivo, conforme traçado preliminarmente sugerido.

As ações desenvolvidas integram a estratégia de articulação institucional da Associação voltada à promoção de melhorias estruturais e à ampliação da integração do Estâncias Vila Rica às redes públicas de infraestrutura e serviços.

A seguir, traçado da linha de ônibus sugerido pela APEVR:



18. Gestão Participativa e Decisões Colegiadas

Em 2025, a Diretoria da APEVR aprimorou a prática de condução da gestão por meio de decisões colegiadas, com participação ativa de seus membros e compartilhamento prévio das deliberações com os Conselhos Consultivo e Fiscal, dentro de suas competências estatutárias.

Embora a alçada decisória para determinados atos administrativos seja privativa da Diretoria, optou-se por fortalecer o modelo de governança participativa, submetendo previamente temas relevantes à análise e ciência dos Conselhos, assegurando transparência, compartilhamento de informações e construção de consenso.

Esse modelo foi especialmente relevante nas deliberações que envolveram despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral Ordinária, justamente por se tratar de situações excepcionais, supervenientes e de caráter estratégico para a defesa institucional da Associação.

Casos que exemplificam essa prática:

Assessoria jurídica para acompanhamento de procedimento no MPDFT - Contratação fundamentada em estudo técnico e submetida à ciência dos Conselhos.

Consultoria jurídica – vias internas e controle de acesso (Projeto Portaria) - Coleta e análise comparativa de propostas, com decisão formalizada e compartilhada com os Conselhos.

Quitação de multa aplicada pelo DF-Legal - Outro exemplo da condução colegiada foi a elaboração de relatório detalhado sobre a multa aplicada pelo DF-Legal, contendo histórico completo das medidas administrativas e judiciais adotadas, bem como a proposta fundamentada de quitação do débito, diante do esgotamento das vias recursais e do risco de inscrição em dívida ativa.

Ação de cobrança judicial – Lote inadimplente com sentença judicial transitada em julgado - Análise comparativa de três propostas e definição da estratégia jurídica adequada (cobrança retroativa da taxa de rateio), com deliberação formal e ciência aos Conselhos.

Cumprimento de sentença – Processo nº 0700209-74.2019.8.07.0006 - Atuação judicial para recuperação de crédito da Associação, com contratação de profissional para avaliação do imóvel do executado.

Revisão do Regimento Interno da APEVR - Contratação de consultoria jurídica especializada para análise técnica e adequação legal do Regimento Interno antes de sua submissão à Assembleia e registro cartorial, com coleta de propostas, análise comparativa e encaminhamento aos Conselhos para ciência.

Síntese

Os casos evidenciam que a Diretoria:

- adotou modelo de decisão colegiada;
- buscou consenso interno antes da formalização dos atos;
- deu ciência e franqueou manifestação aos Conselhos;
- fundamentou tecnicamente despesas extraordinárias;
- priorizou a proteção jurídica e financeira da Associação.

Essa prática consolida uma gestão participativa, transparente e responsável, alinhada aos princípios de boa governança e à defesa do interesse coletivo dos associados.

19. Gestão Financeira e Indicadores Econômicos

O exercício de 2025 foi conduzido sob rigoroso controle orçamentário, com observância ao orçamento total aprovado pela Assembleia Geral, mantendo equilíbrio entre receitas, despesas e investimentos estruturais.

19.1 Resultado Consolidado do Exercício

Conforme demonstrado no Relatório de Resultado Anual de 2025:

- Receitas Operacionais: R\$ 613.542,68;
- Receita de Cobranças, acordos e encargos (multas, juros e honorários): R\$ 12.335,48;
- Receita do Rateio de Água: R\$ 92.224,17;
- Rendimentos de aplicações e poupança: R\$ 22.095,04;
- Total de Receitas: R\$ 740.812,27;
- Total de Despesas: R\$ 710.027,50;
- Resultado Global do Exercício 2025: Superávit de R\$ 30.784,77.

Para fins de transparência e aprofundamento das informações apresentadas neste capítulo, o relatório inclui, ao final do documento, anexo com a consolidação analítica das receitas e despesas do exercício de 2025, detalhadas conta a conta. Esse material complementa os indicadores aqui apresentados e permite aos associados acompanhar de forma mais precisa a composição das receitas, a estrutura das despesas e a execução financeira do exercício.

Resultados e Impactos Estratégicos:

Resultado: encerramento do exercício com superávit e cumprimento do orçamento aprovado. **Impacto:** estabilidade financeira.

19.2 Evolução das Reservas

De acordo com o consolidado dos balancetes:

- Saldo em dezembro/2024: R\$ 245.402,81;
- Saldo em dezembro/2025: R\$ 276.187,58;
- Crescimento das reservas no exercício: R\$ 30.784,77.

Resultados e Impactos Estratégicos:

Resultado: aumento do volume de reservas financeiras.

Impacto: reforço da solidez financeira e ampliação da capacidade de enfrentamento de despesas extraordinárias e investimentos estruturais.

19.3 Execução Orçamentária – Previsto x Realizado

A análise dos balancetes mensais evidencia:

- Controle rigoroso das despesas fixas (portaria, encargos, contabilidade);
- Gestão ativa de contratos;
- Investimentos pontuais em manutenção e segurança.

Destacam-se como principais grupos de despesas:

- Serviço de Portaria: R\$ 234.014,80;
- Manutenção, reparos e conservação: R\$ 153.896,02;
- Sistema de Segurança Eletrônica: R\$ 51.443,68;
- Energia elétrica + Energia do sistema de água: R\$ 49.429,25;
- Material Hidráulico + Serviço Manutenção + Impostos: 45.462,66

A Diretoria manteve prudência financeira, respeitando os limites aprovados em Assembleia e priorizando despesas essenciais.

19.4 Desempenho da Conta Rateio de Água

Conforme relatório específico:

- Consumo total 2025: 26.435 m³;
- Receitas Totais: R\$ 92.224,17;
- Despesas Totais: R\$ 92.188,32;
- Resultado do exercício: R\$ 35,85.

Indicadores médios 2025:

- Receita média por m³: R\$ 3,49;
- Custo total médio por m³: R\$ 3,49.

19.4.1 Evolução dos Custos Operacionais do Sistema Hidráulico

Conforme relatado em Assembleia Geral, os custos de operação e manutenção do sistema hidráulico vêm apresentando crescimento gradual nos últimos anos, especialmente em razão:

- Do aumento das tarifas de energia elétrica;
- Da extensa malha de distribuição;
- Da necessidade de inspeções frequentes;
- Da manutenção preventiva e corretiva de dispositivos de controle e segurança;
- Da implantação de novos sistemas de segmentação da rede, permitindo intervenções localizadas e de menor impacto no fornecimento.

A energia elétrica representa insumo essencial ao funcionamento das motobombas e do sistema hidráulico, constituindo um dos principais componentes do custo total.

19.4.2 Capacidade de Armazenamento e Segurança Operacional

Os reservatórios atualmente existentes possuem capacidade aproximada de 270 m³, o que assegura autonomia limitada em eventuais situações de interrupção no fornecimento de energia elétrica.

Com o aumento do consumo, especialmente no período de estiagem, a capacidade de armazenamento passa a apresentar caráter crítico, de modo que eventuais paralisações no funcionamento das bombas — seja por necessidade de manutenção, seja por falhas no fornecimento de energia — podem ocasionar o esvaziamento completo da rede.

Tal cenário acarreta impactos técnicos relevantes no processo de recarga do sistema, contribuindo para o desgaste e envelhecimento precoce de seus componentes, além de dificultar o restabelecimento do equilíbrio operacional na distribuição de água.

Diante desse contexto, a ampliação da capacidade de armazenamento vem sendo avaliada como medida estratégica de segurança operacional, com vistas à mitigação de riscos em situações de contingência. Ressalta-se, contudo, que tais intervenções demandam investimentos de maior vulto, que, no momento, mostram-se incompatíveis com o atual retorno financeiro operacional do sistema.

19.4.3 Indicadores Técnicos de 2025

Os dados levantados apontam:

- Consumo anual aproximado: 26.435 m³;
- Receita média por m³ equilibrada com o custo operacional, porém incapaz de permitir grandes investimentos no aumento da capacidade do sistema;
- Operação mantida dentro de parâmetros técnicos sustentáveis, ainda que em patamar mínimo.

19.4.4 Alternativas Energéticas e Sustentabilidade do Sistema

Considerando o peso crescente da energia elétrica na estrutura de custos, a Diretoria iniciou estudos técnicos preliminares sobre alternativas para mitigação de despesas estruturais. Entre as possibilidades em análise destaca-se:

Implantação de miniusina solar para suprir parte do consumo de energia:

- Do sistema hidráulico;
- Da portaria;
- Da sede;
- Da iluminação do loteamento.

A eventual adoção dessa solução poderá:

- Reduzir custos recorrentes de energia;
- Aumentar a previsibilidade orçamentária;
- Reforçar o compromisso ambiental da Associação;
- Diminuir vulnerabilidade operacional.

O tema será estruturado tecnicamente e oportunamente submetido aos associados para conhecimento e eventual deliberação em assembleia.

19.5 Despesas Extraordinárias e Compensação por Receitas Não Previstas

Durante o exercício de 2025, verificou-se a necessidade de realização de despesas extraordinárias que não estavam originalmente previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral Ordinária.

Tais despesas decorreram de circunstâncias supervenientes e de caráter estratégico, especialmente relacionadas a:

- Pagamento, em janeiro de 2025, de parcela adicional de serviço de monitoramento referente à competência de dezembro de 2024, em razão de emissão intempestiva de boleto pelo fornecedor;
- Contratação de assessoria jurídica especializada para acompanhamento de processo administrativo junto ao Ministério Público, bem como para atuação em demanda judicial relacionada à isenção indevida concedida a associado no rateio de despesas e de consumo de água;
- Pagamento de multa decorrente de processo administrativo conduzido pelo DF Legal, relacionado à tentativa de demolição da portaria da Associação;
- Contratação de projetos arquitetônico, estrutural e hidrossanitário para adequação normativa da sede administrativa;
- Investimentos em benfeitorias e melhorias no sistema viário interno, com ampliação da implantação de bica corrida e cascalho para correção de pontos críticos nas vias (Av. Central, Portaria, Av. Andorinha, Av. Seriema e Rua Canarinho), bem como continuidade dos trabalhos de limpeza e reconformação de bacias de contenção, com reaproveitamento de material na construção e recuperação de curvas de nível;
- Aquisição de equipamentos e contratação de serviço técnico especializado para compatibilização e unificação dos sistemas de monitoramento por câmeras da portaria e da sede administrativa, permitindo a cobertura integrada a partir de um único posto de trabalho, além da aquisição de equipamentos sobressalentes (NVR, hard drives, switches, baterias e câmeras) para fins de contingência operacional.

Essas medidas não configuraram ampliação discricionária de despesas, mas sim decisões fundamentadas, colegiadas e formalizadas por meio de estudos técnicos específicos, com ciência dos Conselhos Consultivo e Fiscal, em observância às competências estatutárias.

Paralelamente, o exercício registrou ingresso de receitas extraordinárias igualmente não previstas no orçamento inicial, oriundas principalmente da recuperação administrativa e judicial de créditos inadimplidos, viabilizada pelo trabalho ativo de cobrança de dívidas conduzido pela Diretoria.

O impacto financeiro das despesas extraordinárias foi, portanto, compensado pelas receitas extraordinárias obtidas, mantendo-se:

- O equilíbrio orçamentário global;
- A manutenção da liquidez mensal;
- O resultado superavitário do exercício;
- O crescimento das reservas financeiras.

A variação observada deve ser compreendida como readequação dinâmica da execução orçamentária diante de fatos supervenientes, dentro de critérios de responsabilidade fiscal, prudência administrativa e proteção do interesse coletivo.

20. Ações de Cobrança e Combate à Inadimplência

Dada sua relevância para a sustentabilidade financeira da Associação, as ações de cobrança foram tratadas como eixo estratégico da gestão, com atuação administrativa contínua e, quando necessário, medidas judiciais.

20.1 Recuperação de Créditos no Exercício

Conforme Relatório de Resultado da Cobrança Administrativa, no exercício de 2025 foram recuperados R\$ 46.230,84, envolvendo 22 unidades.

Os valores recuperados contribuíram diretamente para:

- Reforço do fluxo de caixa;
- Redução pontual do passivo circulante;
- Recomposição parcial das receitas ordinárias.

A política adotada priorizou negociação administrativa estruturada, com encaminhamento judicial apenas nos casos de maior risco financeiro.

20.2 Situação Consolidada da Inadimplência

Conforme relatório de inadimplentes (posição de 14/01/2026), a Associação registrava:

- 23 unidades inadimplentes;
- R\$ 263.690,49 de montante total em aberto (incluindo principal, correção, multa e juros);
- R\$ 156.089,14 referentes ao valor principal;
- 7 unidades com ações judiciais em andamento, permanecendo as demais em tratativas administrativas.

Importante destacar que o valor total consolidado (R\$ 263.690,49) inclui encargos legais e contratuais, enquanto o valor principal representa a base real da obrigação originária.

20.3 Estrutura e Perfil da Carteira

A análise da carteira demonstra concentração relevante do passivo em número reduzido de unidades, caracterizando inadimplência estrutural concentrada.

Os dados evidenciam que:

- A maior parte da comunidade mantém suas obrigações regulares;
- A inadimplência não configura comportamento generalizado;
- Parte significativa do montante acumulado está associada a casos antigos e recorrentes.

Esse cenário justifica a manutenção de estratégia focalizada nos devedores de maior impacto financeiro, combinando cobrança administrativa ativa e medidas judiciais seletivas.

20.4 Análise Comparativa – Inadimplência Histórica x Exercício 2025

(Valores considerados apenas sobre o principal, para manter uniformidade técnica)

Do total de R\$ 156.089,14 em valor principal em aberto:

- R\$ 134.684,29 (86,3%) correspondem a débitos acumulados até 2024;
- R\$ 21.404,85 (13,7%) referem-se a obrigações vencidas no exercício de 2025.

Essa distribuição demonstra que a inadimplência da Associação possui natureza predominantemente histórica, reforçando a necessidade de políticas permanentes de recuperação de créditos antigos, sem perder o controle preventivo do exercício corrente.

21. Indicadores Financeiros Estratégicos 2025

21.1 Superávit anual

O exercício de 2025 apresentou resultado positivo consolidado de R\$ 30.784,77, composto por Superávit do rateio de despesas de R\$ 30.748,92 e resultado do rateio de água de R\$ 35,85.



21.2 Crescimento das reservas:

As reservas financeiras cresceram R\$ 30.784,77 no exercício, passando de R\$ 245.402,81 em dezembro de 2024 para R\$ 276.187,58 em dezembro de 2025, refletindo a manutenção do equilíbrio financeiro da Associação.

Cabe esclarecer que, no crescimento das receitas considerado no período, estão incluídos ganhos financeiros de aproximadamente R\$ 22 mil. Assim, ao se analisar exclusivamente o resultado das atividades operacionais da Associação — receitas operacionais menos despesas operacionais — verifica-se um superávit operacional de cerca de R\$ 8 mil no exercício.

21.3 Resultados e Impactos Estratégicos:

Resultado: encerramento do exercício com superávit e crescimento de reservas.

Impacto: manutenção do equilíbrio financeiro e reforço da capacidade de enfrentar despesas extraordinárias sem comprometer os serviços essenciais.

22. Síntese da Gestão Financeira

O exercício de 2025 caracterizou-se por:

- Manutenção da liquidez mensal;
- Execução orçamentária equilibrada;
- Sistema de água operando em equilíbrio técnico;
- Responsabilidade fiscal;
- Controle rigoroso das despesas;
- Recuperação ativa de créditos;
- Ampliação das reservas;
- Sustentabilidade financeira;
- Transparência na prestação de contas.

O exercício de 2025 foi encerrado com superávit financeiro de R\$ 30.784,77, resultado da combinação entre controle rigoroso das despesas, recuperação ativa de créditos e gestão prudente dos recursos da Associação.

Resultados e Impactos Estratégicos:

Resultado: manutenção do controle orçamentário, da liquidez e da regularidade operacional dos serviços.

Impacto: continuidade dos serviços essenciais e preservação da estabilidade institucional da APEVR.



23. Transparência, Responsabilidade Fiscal e Controle Social

Ao longo de 2025, a APEVR avançou no fortalecimento de sua estrutura institucional, ampliou o diálogo com parceiros externos, consolidou importantes aspectos jurídicos e aprimorou seus processos internos de gestão.

Durante todo o exercício, a Diretoria atuou com responsabilidade na condução dos recursos financeiros, respeitando o orçamento aprovado pela Assembleia Geral, observando o limite global de despesas autorizados e priorizando a sustentabilidade econômica da Associação.

Esse cuidado permitiu manter o equilíbrio entre os investimentos necessários e a responsabilidade fiscal, assegurando a continuidade dos serviços sem comprometer a estabilidade financeira da APEVR.

Ressaltamos que esta prestação de contas não substitui o acesso integral aos documentos fiscais do exercício, que permanecem disponíveis aos associados tanto em meio físico quanto em formato eletrônico, por meio do aplicativo BRCondomínio. Incentivamos todos os proprietários a utilizarem essa ferramenta para acompanhar, de forma prática e contínua, os assuntos administrativos e financeiros da Associação.

Com isso, buscamos fortalecer a transparência, o controle social e a participação ativa da comunidade na gestão da APEVR.

Ao encerrar o exercício, reafirmamos nosso compromisso com:

- Transparência
- Legalidade
- Participação comunitária
- Sustentabilidade ambiental
- Valorização patrimonial.

24. Gestão da APEVR 2024-2026

Diretoria

Luciano Boloni Silva – Presidente

Viviane Comarella – Vice-Presidente

Maxwel Jacintho de Melo – Diretor-Tesoureiro

Deusdalmo David Oliveira – Diretor-Secretário



Conselho Consultivo

José Avelar Matias Lopes

Apoé Sol Dias Marques Braga

Maria Helena da Silva Martins

Arlene Maria de Moura Ramos Andrade

Conselho Fiscal

Josmar Rodrigues de Lima

David Rodrigues de Moura

Lawrence Hiroshi Guimarães Takaki

Rodolfo Siqueira de Brito.



APEVR

**Integrando vidas,
preservando o
meio ambiente**



www.apevr.com.br

Resultado Anual – Resumo - 2025

Associação Estâncias Vila Rica	Valores
Conta Rateio de Despesa	
Receitas	
Receitas Operacionais	R\$ 575.639,14
Receita de Cobranças e Acordos	R\$ 50.853,92
Rendimento de Aplicações	R\$ 22.095,04
Total Receitas	R\$ 648.588,10
Total Despesas	R\$ 617.839,18
Resultado - Rateio de Despesas	R\$ 30.748,92
Conta - Rateio de Água	
Receitas	
Receitas Operacionais	R\$ 92.224,17
Total Receitas	R\$ 92.224,17
Total Despesas	R\$ 92.188,32
Resultado - Rateio de Despesas	R\$ 35,85
Resultado - Exercício de 2025	R\$ 30.784,77
Reservas	
Reservas - Saldo dez/ 2024	R\$ 245.402,81
Saldo Final - Dez /2025	R\$ 276.187,58

Associação Estâncias Vila Rica - Resultado conta a conta	2025
Receitas	
Receitas Operacionais	
Rateio de Despesas	R\$ 613.542,68
Rateio de Água	R\$ 92.224,17
Taxa paga a menor + Taxa paga em Duplicidade	R\$ 614,90
Acordos + Taxas Extras	R\$ 2.086,55
Multa, Juros, Correção + Ajuste de Saldo	R\$ 6.587,70
Receitas a Restituir/Reembolsar	
Honorários de cobrança + Custas Processuais	R\$ 3.661,23
Receitas Financeiras	
Rendimento de Poupança	R\$ 357,69
Rendimento Aplicação	R\$ 21.737,35
	R\$ 0,00
Total Receitas	R\$ 740.812,27
Despesas	
Rateio de Despesas	R\$ 0,00
Energia Eletrica	R\$ 5.703,59
Material Escritório, Despesas Assembleia	R\$ 1.201,09
Assessoria Contábil	R\$ 29.943,00
Serviço de Portaria	R\$ 234.014,80
PIS/COFINS e CSLL s/ portaria	R\$ 12.829,92
INSS Retenção s/ portaria	R\$ 30.350,42
Serviços e Materiais Construção, Reparo e conservação	R\$ 153.896,02
Aquisições Patrimoniais e Certificações	R\$ 2.369,00
Portal Internet, Envio de Correspondência, xerox e Encadernações	R\$ 1.769,04
Sist. de Segurança Eletrônica	R\$ 51.443,68
Multas e Juros por atraso	R\$ 580,51
Honorários Advocatícios e Cobranças, Custos Processuais	R\$ 16.821,97
	R\$ 0,00

Taxa de Associação	R\$ 0,00
Pró-labore Presidente	R\$ 36.367,36
INSS Associação	R\$ 12.840,88
Cartório	R\$ 577,58
IRRF Associação	R\$ 498,55
Processos Judiciais Condenatórios + Taxa Associação + Outras	R\$ 12.204,65
Rateio de Água	
Leitura de Hidrômetros	R\$ 3.000,00
Energia Elétrica	R\$ 43.725,66
Material Hidráulico + Serv. Manutenção + Impostos	R\$ 45.462,66
Tarifas Bancárias	
Tarifas s/ Cobranças	R\$ 12.213,50
Tarifas Bancárias	R\$ 149,83
I. R s/ Poupança	R\$ 2.063,79
	R\$ 0,00
Total Despesas	R\$ 710.027,50
Resultado do Exercício	R\$ 30.784,77

Resultado do Balancete (Por conta)	Total 2025
Rateio de Despesas	R\$ 30.748,92
Rateio Água	R\$ 35,85
Total	R\$ 30.784,77