



CONDOMÍNIO DO
BLOCO C DA SQS 109

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
CONDOMÍNIO DO BLOCO C DA SQS 109
CNPJ: 26963835000130
13 DE NOVEMBRO DE 2024

Às dezenove horas e trinta minutos do dia treze de novembro de 2024, em segunda e última convocação, realizou-se no Salão de Festas do Condomínio do Bloco C da SQS 109, por meio presencial, a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio do Bloco C da SQS 109, localizado na SQS 109 Bloco C, Asa Sul, Brasília-DF, conforme Edital de Convocação enviado aos Senhores condôminos em quatorze de novembro de dois mil e vinte e três (05/11/2024). Participaram desta Assembleia os condôminos, registrados na lista de presença anexada a esta Ata, a saber: 408, 409, 513, 215, 503, 403, 208, 606, 109, 110, 407, 206, 610, 404, 214, 415, 317, 306, 410, 303, 212, 204, 419, 509, 213, 201, 510, 417, 418, 105, 412, 205, 613, 407, 505, 520, 106, 401, 603, 309, 607, 119, 512, 601, 612, 517, 406, 506, 118, 411, 501, 619, 608 609, 615, 519, 107, 602, 614, 620, 618, 314, 507, 515, 220 totalizando 65 unidades habitacionais. Dando início aos trabalhos o Senhor Igor (618), sobre a necessidade de nomear um Presidente e um Secretário. Sendo assim, abriu a solicitação para candidatura aos cargos da Assembleia, sem que houvesse registros de candidatos, desta feita, por aclamação e unanimidade dos presentes, ficou definido que o Sr. Igor Souza (618), presidiria o evento e o Sr. Bruno Novais secretariasse. O Senhor Presidente deu por iniciada a Assembleia, questionando se haveria alguma objeção na gravação da assembleia, não havendo, deu-se início a assembleia. O Senhor Presidente leu os itens da pauta definidos em Edital, cuja ordem define: 1) Prestação de contas da administração do Edifício referente ao período de 10/2023 a 09/2024 (12 meses); 2) Deliberação sobre a previsão orçamentária para o ano de 2025, com fixação de cotas-partes, se for o caso; 3) Eleição de síndico, subsíndico, 1º e 2º tesoureiro, 1º e 2º secretário, membros do conselho consultivo, composto por 1 presidente e 2 membros eleitos da Assembleia; 4) Assuntos de interesse geral. Em atenção ao item 1 da pauta – Prestação de contas da administração do Edifício referente ao período de 10/2023 a 09/2024 (12 meses). Passada a palavra a Sra. Síndica Jeane Rocha, que deu início à apresentação referente prestação de contas da administração do edifício referente ao período de outubro de 2023 a setembro de 2024, concluindo 12 meses. A síndica informou que o relatório abrange o desempenho financeiro do condomínio pelos 12 meses, destacando toda a gestão e a alocação dos recursos que foram utilizados nas despesas do condomínio. Informou que o custo do condomínio no período supracitado foi de em R\$ 1.423.449,91 (hum milhão quatrocentos e vinte e três mil quatrocentos e quarenta e

☎ (61) 3443-0492 ✉ sqs109c@gmail.com

nove reais e noventa e um centavos), refletindo todas as despesas administrativas de encargos sociais, manutenção, despesas financeiras e patrimoniais fundamentais para a operação do bloco. Nas despesas de pessoal, o gasto foi de R\$ 528.433,66, que representa 37% do montante total, mencionado anteriormente. Informou que o maior custo é com a rubrica folha de pagamento, os encargos sociais totalizaram R\$ 185.828,10, representando 12% do montante total, os gastos com as despesas administrativas totalizaram R\$ 453.810,99, que os gastos com despesas financeiras foram de R\$ 9.458,11, que os gastos com as despesas patrimoniais foram de R\$ 21.984,49. Alertou que o gasto com as despesas com a Caesb chegou ao montante de R\$ 280.000,00. Informou que no início de setembro, foi realizada uma vistoria em cada unidade, por um prestador de serviços. Que das 120 unidades, foram vistoriadas 115. Que foram substituídas de peças simples, carrapetas, reparos, registros e que essa ação resultou numa economia de oito reais. Informou a redução da conta de R\$ 29.000 para R\$ 20.000,00. Foi realizada a apresentação de um filme com um resumo das placas fotovoltaicas e o impacto delas na nossa geração de energia. Informou que em pouco mais de dois anos, de julho de 2022 até novembro de 2024, o sistema fotovoltaico já gerou 155.570KW resultando numa economia de R\$ 132.236,71 para o condomínio, que o sistema possui uma geração média mensal de R\$ 5.556,00, a economia média mensal atingiu R\$ 5.611,00, um impacto direto na redução das despesas operacionais do condomínio. Que o sistema está funcionando com alta eficiência, e já foram amortizados 67,89% do investimento inicial. E que em 40 meses, o payback será alcançado. Que a economia foi 135 mil reais de energia que foi gerada pelas placas fotovoltaicas, e quem em 11 meses será recuperado o investimento feito em 2022. Foi apresentado um segundo filme com a atualização da obra dos armários aprovado em assembleia no dia 5 de outubro de 2023, cujo projeto pertence a SQ8 Arquitetura, e execução da Eixo Engenharia, uma empresa especializada que realizou a remoção de terra da galeria, entre a garagem e a calçada. Além disso, eles construíram uma contenção em alvenaria na parte enterrada da escavação, permitindo que essa área do condomínio fosse liberada para receber os novos armários com segurança e estabilidade. Que durante o processo, a equipe detectou alguns problemas na estrutura, como pontos de corrosão na armadura de concreto e vazamentos nas tubulações de esgoto adicionalmente, as antigas tubulações de ferro fofo estavam em condições precárias, dificultando o acesso ideal ao novo espaço. Que foram localizadas corrosão e desagregação do concreto na lateral da edificação, exatamente na área semienterrada. Que foi descoberto que parte dessa estrutura não tinha laje, apenas piso direto sobre o solo. Que para resolver essas questões, a Eixo Engenharia recomendou o redirecionamento das colunas de água pluvial para o outro lado do prédio e a implementação de um novo sistema de captação, modernizando o sistema, e solucionando os problemas de corrosão nas antigas tubulações de ferro, que foram inadequadamente emendadas com massa plástica. E que a mudança no fluxo de escoamento da água para a área verde trará uma vantagem importante, uma revitalização completa do sistema de captação e condução de águas pluviais, incluindo caixas de passagem, para facilitar a manutenção e garantir uma rede moderna e eficiente. Foi informado que a obra encontra-se na finalização e vistoria fina para que

sejam realizadas as medições dos armários. Síndica demonstrou um comparativo da previsão de gastos e do que foi realizado. Que foi previsto um gasto de R\$ 1.447.587,65 e R\$ 1.423.447,00, realizado. Que foi feita uma economia de R\$ 24.137,24. A síndica informou o histórico financeiro do condomínio, com R\$ 788.140,10 na conta do condomínio. Informou que existe uma inadimplência de R\$ 62.531,89, que R\$14.769,88 referem-se a unidades da União e R\$ 47.899,64 são unidades particulares. A síndica apresentou o parecer final do conselho, aprovando as contas, ressaltou que estas estão disponíveis para acesso dos moradores, disponíveis para qualquer apreciação, questionamentos. Passada a palavra para o presidente da mesa, que parabenizou a síndica pela apresentação. O Sr. MANUEL FERRAZ (609) relembrou que a prestação de contas encontra-se mensalmente lançado no verso dos boletos e parabenizou a síndica pelo novo formato de apresentação, tornando mais dinâmico. O presidente submeteu a aprovação das contas do condomínio referente ao período de 10/2023 a 09/2024 (12 meses) – desta feita, **por aclamação e unanimidade dos presentes foram APROVADAS as prestações de contas do período de 10/2023 a 09/2024 (12 meses).** O Presidente passou para o segundo item da pauta: a deliberação sobre a previsão orçamentária para o ano de 2025 com fixação de cotas partes, passando a palavra para a Sra. Síndica que informou como funciona a composição das cotas-partes: que os valores que utilizados para fechar um valor de taxa de condomínio, se baseiam nas rubricas que estão existentes nos balancetes recebidos mensalmente, a saber: despesa de pessoal, manutenção, encargos sociais, administrativo, patrimônio. Baseado nas despesas faz a sugestão de correção dos valores baseadas em índices. Que a despesa de pessoal deveria ser corrigida a 6,5% utilizando como critério de reajuste a taxa informada pela SEICON/DF. Que os encargos sociais e as despesas administrativas seriam reajustados em 10% utilizando como critério de reajuste a taxa de maior impacto (Caesb) de 9,88%. Que as demais despesas seriam reajustadas pelo índice da inflação publicado pelo BACEN de 4,10%. Que a previsão orçamentária para 2025 seria de R\$ 1.532.233,43 (hum milhão quinhentos e trinta e dois mil duzentos e trinta e três reais e quarenta e três centavos) anuais, R\$ 127.686,12 (cento e vinte e sete mil seiscientos e oitenta e seis reais e doze centavos) mensais. Que a proposta de reajuste da taxa condominial para cobranças a partir de janeiro de 2025 será de R\$ 1.670,00 (hum mil seiscientos e setenta reais) com um desconto de pontualidade de 30%, resultando num valor líquido de R\$ 1.169,00 (hum mil cento e sessenta e nove reais). **O Presidente proclamou APROVADA por aclamação e unanimidade dos presentes o reajuste de quatro virgula quatro por cento (4,4%), ficando estabelecido o valor total de R\$ 1.670,00 (hum mil seiscientos e setenta reais), com um desconto de pontualidade de 30%, resultando num valor líquido de R\$ 1.169,00(hum mil cento e sessenta e nove reais), a partir de 1º de janeiro de 2025.** O Presidente passou ao terceiro item da pauta, 3) Eleição de síndico, subsíndico, 1º e 2º tesoureiros 1º e 2º secretários, membros do conselho consultivo eleitos pela assembleia. O Sr. Presidente forneceu informações sobre os membros da chapa 1, composto por Síndica – Sra. Jeane Rocha (220), Subsíndica Sra. Cristina Naomi Kuribayashi Lopes (517), 1º Secretaria Sra. Marcela Bianca Borgognoni de Souza (501) 2º Secretario Raulê de Almeida (511), 1º Tesoureiro Bruno Novalis (110), 2º Tesoureiro

José Aguiar Mesquita Pinto (612), conselho consultivo, o Manuel Santos Ferraz (609), Lourival Rocha de Matos (515), Igor Souza Santos (618). Foram aprovados por aclamação e unanimidade dos presentes a síndica Jeane Rocha Duarte (220), subsíndica Cristina Naomi Kuribayashi Lopes, 1ª secretária Marcela Bianca Borgognoni de Souza, 2ª RaulÉ de Almeida, 1º Bruno Novais, 2º José Aguiar Mesquita Pinto, conselho consultivo Manuel Santos Ferraz, Lourival de Rocha Matos, Igor Souza Santos. O Sr. Presidente passou ao quarto item da pauta, 4) Assuntos gerais. A síndica informou que a quadra SQS 109 foi escolhida para a cantata de Natal, que desde 2013, não haviam visitado a quadra, que uma das contrapartidas solicitadas É a doação de alimentos e produtos de higiene pessoal, que as informações adicionais serão informadas posteriormente. Que já está disponível na portaria a caixinha de natal dos funcionários, que é facultativa a participação. Que em abril de 2025 será realizada uma reunião para reativação da prefeitura da quadra, a síndica convocou a participação dos interessados, informou que ela tem feito atuações pontuais na quadra, mas não possui legitimidade para atuar. Sr. Mesquita (612) parabenizou a síndica Jeane pela forma clara e objetiva com que apresentou, de forma didática que percebe planejamento e uma organização na apresentação e gestão dos trabalhos. Sr. Luiz Otavio (314) questionou quanto às datas da cantata e foi esclarecido que seria informado posteriormente. Sra. Marcela (501) parabenizou o trabalho da síndica, agradeceu a prestatividade nos chamados pontuais quando precisou., a colaboração e paciência. Sr. Vitor (519) parabenizou o sucesso do projeto da energia elétrica, como representante do MD, sugeriu que fosse elaborado um estudo para um projeto de reuso de água. Sr. Presidente encerrou a reunião. Brasília, 13/11/2024.

Documento assinado digitalmente
gov.br IGOR SOUZA SANTOS
Data: 21/12/2024 17:07:27-0300
Verifique em <https://validar.jt.gov.br>

Igor Souza Santos
Presidente

Documento assinado digitalmente
gov.br BRUNO FASSHEBER NOVAIS
Data: 21/12/2024 16:34:49-0300
Verifique em <https://validar.jt.gov.br>

Bruno Fassheber Novais
Secretário

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE BRASÍLIA 2º Ofício de Registro Civil, Trabalho e Documentos e Pessoas Jurídicas de Brasília
CRS 504 - Bloco A - Loja 718 - Av. JUI - Brasília - DF - CEP 70221-110
www.cartoriodebrazilia.com.br - servico@cartoriodebrazilia.com.br - 0800 3214 5968
Júlio Pereira Alves - Oficial Registrador

REGISTRO EM TÍTULOS E DOCUMENTOS
Registrado sob o nº 10004719951, livro nº BE921, folha nº 243
Registro em 30/12/2024.
Protocolo nº 10004719951
Selo digital: TJDFT20240220059403AVSD
Ficou arquivado documento em CÓPIA

Assinatura digital em www.tjdft.jus.br, ou acesse o aplicativo em seu celular para o QRCode ao lado.

Wander Gabriel Castro
Escritor Autorizado

