



## CONDOMÍNIO do Bloco "C" da SQS 109

Brasília, DF – Tel.: (061)3443-0492 – 981773534

<http://www.sqs109c.com.br/>

E-mail: [sqs109C@gmail.com](mailto:sqs109C@gmail.com)

101118 de Novembro de 2016  
101118 de Novembro de 2016  
101118 de Novembro de 2016

### ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO BLOCO C DA SQS 109 REALIZADA NO DIA 16 DE NOVEMBRO DE 2016.

- Assuntos:** 1- prestação de contas da gestão finda;  
2 -programação orçamentária para 2017;  
3 -eleição da Administração do Condomínio para o exercício de 2017.

No dia dezesseis de novembro de dois mil e dezesseis (16.11.2016), realizou-se no Salão de Festas do Bloco C da SQS 109, a Assembleia Geral Ordinária convocada nos termos do lançamento no Livro de Visita Virtual, em data de 08 de novembro 2016, no site (<http://www.sqs109c.com.br/>) do Condomínio, e conforme rezado no Edital, distribuído a todos os apartamentos e afixados nos quadros de avisos dos elevadores, para tratar dos seguintes assuntos: 1) Prestação de Contas da Gestão Finda; 2) Programação Orçamentária para o Exercício de 2017; 3) Eleição da Administração do Condomínio para o exercício de 2017. A reunião teve início, em segunda convocação às 20hs (vinte horas), com a participação dos condôminos que assinaram a lista de presenças (anexa à presente Ata) dos seguintes apartamentos, respectivamente: 205, 204, 412, 415, 619, 418, 206, 610, 411, 214, 311, 613, 611, 303, 607, 202, 203, 503, 209, 104, 109, 110, 317, 207, 609, 410, 615, 510, 312, 512, 603, 401, 306, 206, 507, 515, 516, 219, 513, 413, 406, 417, 517, 601, 119, 316, 115, 106, 616, 501, 201, 403, 216, 416, 617, 511, 618, 612, 220, 320, 113, 107, 210, 217, 304, 519, 602, 614, 620 e 506. Abertos os trabalhos, foram eleitos para presidir a AGO, os condôminos MANUEL SANTOS FERRAZ (aptº.609) e LOURIVAL ROCHA DE MATOS (aptº.515), respectivamente para as funções de Presidente e Secretário. O presidente da Sessão abriu os trabalhos cumprimentando os presentes, e realizou a leitura do inteiro teor do Edital de convocação da Assembleia Geral, oportunidade em que procurou melhor esclarecer os conteúdos dos três itens pautados. Em resposta ao Edital de convocação, relativamente a Assembleia Geral Extraordinária de 16/11/2016, registrou o recebimento do ofício nº. 69483/2016-MP, do Ministério do Planejamento, desenvolvimento e Gestão – Secretaria do Patrimônio da União – SPU/MP, referente aos (08) apartamentos de propriedade da União Federal (107, 210, 217, 304, 519, 602, 614 e 620), expressando votos de acordo com a posição majoritária dos Condôminos.

A seguir, o presidente passou a palavra à Sra. Síndica, JEANE ROCHA DUARTE (apt. 110), que abordou como primeiro assunto, por gerar despesas extraordinárias em desfavor do condomínio, pelo necessário pagamento de honorários advocatícios para a defesa dos componentes de administrações anteriores, exceto o ex-Síndico Sr. VICENTE AGUIAR, a nova Ação Judicial que tramita na Quarta Vara Cível do TJDF, autos nº. 2016.01.1.113699-8, interposta pelo Sr. JOSÉ CARLOS V. MARTINS morador do apto 316, em 07/11/2016, por alegadas divergências nas prestações de contas na administração do ex-Síndico VICENTE AGUIAR GOMES(aptº.616); que o condomínio tomou ciência da referida Ação Judicial da mesma forma que todos os condôminos, com um papel deixado embaixo da porta, que a administração nunca teve conhecimento da realização de uma auditoria, pelo Sr. José Carlos, esclareceu também a inexistência de relação da referida Ação com a atual gestão; que este tipo de atitude afasta a participação dos condôminos das Assembleias e das administrações futuras, por receio de terem seus nomes envolvidos em demandas judiciais, que geram desarmonia, plantam dúvidas com questionamentos infundados; e qualificou a atitude do Sr. José Carlos como leviana e irresponsável de ingressar com uma Ação dessa natureza às vésperas de uma Assembleia Ordinária, que geram custos extraordinários ao condomínio, que esses valores poderiam ser aplicados para melhoria do bloco e que a autora da Ação responderá pelas consequências na Justiça. Prosseguindo, a Sra. Síndica convidou a advogada do condomínio, Dra. ÚRSULA, para prestar informações gerais, quando trouxe a Decisão Interlocutória do juiz Giordano Rezende Costa, da Quarta Vara Cível do TJDF, exarada nos autos nº. 2016.01.1.113699-8, ora transcrita: “DECISÃO INTERLOCUTÓRIA - Inicialmente, venha aos autos o comprovante de rendimentos para fins de análise do pedido de gratuidade de justiça, porquanto aparentemente a autora não detém os pressupostos para a concessão (art. 99, § 2º, do Código de Processo Civil). - Outrossim, oportunizo prazo para esclarecer em que consiste a sua legitimidade extraordinária para vir em nome próprio postular direito alheio (art. 18 do CPC), uma vez que a pretensão é contrária a lógica de legitimidade da Assembleia em apreciar as contas (art. 1348, VIII, e art. 1350 do Código Civil). - A parte autora deverá ainda esclarecer de forma pontual a participação de cada um dos nove requeridos, porquanto a responsabilidade civil não se presume. - Prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de extinção. - Intime-se. - Brasília - DF, quarta-feira, 16/11/2016 às 16h43.” - O condômino MANUEL FERRAZ (aptº.609), sustentou que a pretensão formulada pelo Sr. JOSÉ CARLOS V. MARTINS, representando a Sr.ª ZULMIRA BASTOS SERRA, proprietária do apt. 316, na Ação que tramita na 4ªVara Cível do TJDF, carece de amparo legal, uma vez que o Sr. José Carlos não pode postular em nome de terceiros; alertou para o

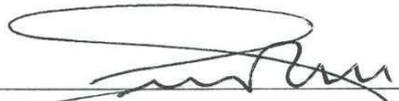
fato de que segundo tem conhecimento todas as contas do ex-Síndico Sr. VICENTE AGUIAR GOMES (aptº.616), foram aprovadas em assembleias competentes. Vários condôminos se manifestaram contrariados com a postura do Sr. JOSÉ CARLOS, que tem ciência da aprovação das referidas contas, através de assembleias regularmente convocadas para esses fins. O Sr. JOSÉ CARLOS se manifestou, disse que era seu dever tomar providências para defender o seu patrimônio no caso o apartamento 316, onde reside com sua companheira, e pelo fato de ser advogado militante há mais de 12(doze) anos. O Sr. Ferraz asseverou que as prestações de contas foram aprovadas por maioria dos condôminos presentes nas Assembleias Gerais, época em que a Sr.ª. ZULMIRA BASTOS SERRA, nesta data representada por seu advogado e companheiro Sr. JOSÉ CARLOS V. MARTINS, já era proprietária do apt. 316 e residente no edifício; lembrou que naquela época, com o intuito de baratear os custos, era prática usual a inobservância da obtenção formal de propostas de orçamentos para realização de serviços e obras eventuais, necessárias ao edifício todas também aprovadas por assembleia; também contratos formais de prestação desses serviços e exigência de notas fiscais de pessoas físicas, eram supridas por simples emissão de recibos de pagamentos, fatos sobejamente sabidos e admitidos pelos condôminos. Asseverou ainda que eventuais custas de sucumbência, ônus para reparação de danos morais e outros encargos processuais, decorrentes da Ação intentada pelo advogado em nome da condômina ZULMIRA BASTOS SERRA, proprietária do apt. 316, serão regressivamente impostos a ela como autora, ou como gravames sobre o imóvel respectivo. O Condômino ALBERTO JORGE DE O. SILVA (aptº.507) lamentou a atitude do Sr. JOSÉ CARLOS V. MARTINS e demonstrou toda sua insatisfação contra a forma julgada incivilizada que o mesmo usou para distribuir a carta aos moradores. O Sr. ALBERTO JORGE DE O. SILVA (aptº.507) fez um histórico das melhorias do nosso bloco (elevadores, portarias, caixas d'água, sistema de segurança, iluminação, calçadas e etc.), elogiando todos os moradores que contribuem com ideias e propostas benéficas para a transformação do bloco, ao contrário do que faz o Sr. JOSÉ CARLOS MARTINS; e diz serem inaceitáveis as atitudes adotadas pelo mesmo. Aberta a palavra para demais posicionamentos, sem nenhuma solicitação da palavra. A seguir o presidente convocou a todos para discutirem o primeiro item do edital: 1) - prestação de contas da gestão finda; passando a palavra à Sr.ª. Síndica JEANE ROCHA DUARTE. Ela discorre sobre a situação da administração do bloco "C" nos últimos dois anos, pondo à disposição de todos, sobre as mesas, os balancetes do exercício atual e anterior, prestando os esclarecimentos questionados, esforçando-se sempre mais para, com transparência levar a todos os moradores, mensalmente, de forma sintética, prestação das contas no verso dos boletos bancários

enviados a cada condômino. A Sra. Síndica, entregou a carta resposta ao documento exarado pela Sra. CARLA VASQUEZ BARROS DOMINGUES (501), em anexo, com resposta também em Assembleia. A Síndica sustenta que o nosso condomínio tem o custo anual mais baixo de todos os demais edifícios da quadra 109 Sul. Informa que no momento temos R\$ 250.000,00 em caixa, recursos suficientes para o pagamento das obrigações trabalhistas de findar de ano; além da implementação do Sistema de videomonitoramento, fechaduras magnéticas nas portarias, e da instalação da brinquedoteca. Que na obra das calhas da garagem, mesmo com os serviços adicionais das trocas dos canos, foi gasto menos do que fora inicialmente orçado e autorizado pela Assembleia de 10/08/2016. A Síndica comunicou também que agora, por exigências legais, todos os boletos estarão vinculados aos CPFs, fazendo-se necessários que os condôminos forneçam esses dados à administração do condomínio; que as contas digitalizadas estarão disponibilizadas no site do condomínio (<http://www.sqs109c.com.br/>), tudo com o intuito de facilitar, modernizar, esclarecer e tornar mais transparente as ações dessa administração. A Sra. CARLA VASQUEZ BARROS DOMINGUES (501) novamente interrompeu a exposição da Síndica, questionando diferenças no valor do pró-labore, e todas essas admoestações já foram respondidas (anexar carta). O Sr. JOSÉ CARLOS V. MARTINS também interrompe muito a fala da Síndica, sempre contestando as contas do condomínio, questionando valores gastos com cópias pelo condomínio, falando nos 14 volumes de documentos cujas cópias foram necessárias para comporem o processo judicial de exibição de documento. A síndica esclareceu que aludidas despesas se referem às cópias das peças dos autos do processo judicial por ele impetrado. Seguiu-se intenso embate verbal entre O Sr. JOSÉ CARLOS V. MARTINS, a síndica JEANE DUARTE e a advogada do condomínio, Dra. ÚRSULA; destacando-se mais uma vez a acusação de “formação de quadrilha” formulada pelo Sr. JOSÉ CARLOS V. MARTINS, imputada à síndica e aos conselheiros. A Síndica ressalta não ser a primeira vez que o Sr. JOSÉ CARLOS V. MARTINS faz acusação relativas a sua pessoa e lembra que ele responderá na justiça pelas acusações infundadas. O presidente da Assembleia Geral, Sr. MANUEL FERRAZ (aptº.609), intervém esclarecendo que, pelo regimento “o conselho é “consultivo” e que as decisões das Assembleias Gerais, por votação da maioria dos Condôminos, são Soberanas”, somente podendo ser modificadas por votação de maioria dos Condôminos em outras Assembleias Gerais, especialmente convocadas para fins específicos. Em meio a discussões, o Condômino IGOR SOUZA SANTOS (apt. 618) propõe que o Sr. JOSÉ CARLOS V. MARTINS deveria apresentar os resultados da sua auditoria para apreciação da Assembleia. JOSÉ CARLOS V. MARTINS afirma serem a Atas das

Assembleias do condomínio “ tendenciosas” e cita o artigo 299 do código penal, insistindo nas críticas aos balancetes de administrações passadas, e acusa o escritório contábil de não fornecer notas fiscais dos serviços prestados. Dr. MÁRCIO (apt. 106) manifesta-se favoravelmente à administração do condomínio, informa que possui experiência como Síndico e que analisa uma amostra dos balancetes dispostos sobre as mesas, afirmando estarem aparentemente corretas as formas de apresentação e com aprovação do conselho. Sr. JOSÉ AGUIAR DE MESQUITA PINTO relata sua experiência como Conselheiro no Clube Vizinhança onde convivem com problemas iguais ou até piores que os do nosso bloco. A Sra. CARLA VASQUEZ BARROS DOMINGUES (501) solicita que todas as suas intervenções constem na ata. Concluindo, o Sr. MANUEL FERRAZ lê os relatórios dos pareceres do Conselho Consultivo, afirmando serem unânimes pela aprovação dos balancetes e submete à votação, as contas do período de 01/11/2015 a 31/10/2016. A Sra. SÍNDICA JEANE DUARTE, informa a abstenção dos seus votos na aprovação das contas, cujas 7 unidades ela possui procuração, restando aprovadas por 59 votos, com abstenção de 7 votos dos 70 condôminos aptos a votar. Os votos contrários a aprovação foram da Sra. CARLA VASQUEZ BARROS DOMINGUES (501) que também representava as unidades 201 e 403; e do Sr. JOSÉ CARLOS V. MARTINS (316), constando em Ata a pedido dos mesmos. O segundo item a ser discutido foi a previsão orçamentária para o exercício de 2017. A Síndica, JEANE ROCHA DUARTE, candidata a reeleição, propõe a não majoração das cotas/partes de condomínio, e informa que está promovendo a cobrança dos débitos das Unidades inadimplentes. Dessa forma, as Taxas Ordinárias continuarão fixadas no valor de R\$ 1.050,00, a partir de janeiro de 2017, continuando os apartamentos de 3 (três) quartos com a bonificação de 30% (trinta por cento) sobre o valor da taxa ordinária (R\$ 735,00), e os de 04 (quatro) quartos, com a bonificação de 25% (vinte e cinco por cento) sobre a Taxa Ordinária (R\$ 787,50) para aqueles que realizarem o pagamento até o dia 10 de cada mês. Relembrando que, quando o dia 10 não for dia útil, o pagamento deverá ocorrer sempre no último dia útil antecedente, que, também como já habitual, no caso da conta de água ultrapassar o valor mensal programado, o excedente será descontado na bonificação concedida; igualmente será adotado no caso da necessidade de troca de peça dos elevadores, não cobertas pelo contrato de manutenção; que também serão incluídas para desconto na bonificação concedida. Submetido a votação - programação orçamentária para 2017 -, foi aprovado por unanimidade dos presentes. Finalmente o 3º item – Eleição da administração para o exercício de 2017- Quando do anúncio do item 3º, o presidente da mesa informou só haver, até aquele momento, uma única chapa inscrita para a eleição da Administração para o exercício de 2017, tendo

29 Of. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0003948975 em 24/11/2016.

proclamado aberta a possibilidade de inscrição de outras chapas. Não havendo a manifestação de interessados na formação de qualquer outra chapa para concorrer à eleição, foi lida a composição da única chapa inscrita, com nomes e cargos pretendidos, e a seguir, procedeu-se a votação de forma aberta. Concluída a sessão de votação com a chamada das 70 unidades condominiais, de cujas pessoas assinaram a lista de presença, restou apurado que: a Chapa apresentada obteve 66 (sessenta e seis) votos favoráveis e 04 (quatro) votos contrários, estes dos proprietários/representantes do apartamento 316, o Sr. JOSÉ CARLOS V. MARTINS; e a Sra. CARLA VASQUEZ BARROS DOMINGUES do apartamento 501, também representando os proprietários do 201 e 403, totalizando os 70 votos. O Presidente da mesa proclamou como eleita a Chapa única, liderada pela Sr.ª. JEANE ROCHA DUARTE, ficando assim constituída a equipe de gestão para o período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2017. Síndica: JEANE ROCHA DUARTE (aptº.110); Subsíndico: EDSON FELIPE LOPES (aptº.517); 1º Secretário: ALBERTO JORGE DE OLIVEIRA SILVA (aptº.507); 2º Secretário: RAULÊ ALMEIDA (aptº.511); 1º tesoureiro: SILDENHA ALVES RIBEIRO (aptº.309); 2º tesoureiro: JOSÉ AGUIAR DE MESQUITA PINTO (aptº.612); Conselho Consultivo: MANUEL SANTOS FERRAZ (aptº.609 - Presidente); LOURIVAL ROCHA DE MATOS (aptº.515) e IGOR SOUZA SANTOS (aptº.618). Ao final dos trabalhos, a síndica agradeceu a presença de todos, bem como a confiança nela depositada, tendo o presidente da Sessão dado por encerrada a AGO às 21:35h.

  
\_\_\_\_\_  
LOURIVAL ROCHA MATOS (515)

Secretário

  
\_\_\_\_\_  
MANUEL SANTOS FERRAZ (609)

Presidente

