



CONDOMÍNIO do Bloco "C" da SQS 109

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

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

E-mail: sqs109c@gmail.com

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO BLOCO C DA SQS 109 REALIZADA NO DIA 20 DE NOVEMBRO DE 2017.

- Assuntos:**
- 1- Prestação de contas da gestão finda;
 - 2- Análise e aprovação do orçamento das despesas para 2018, conforme previsão orçamentária;
 - 3 -Eleição de Síndico, Subsíndico, membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo, 1º Tesoureiro, 2º Tesoureiro, 1º Secretário e 2º Secretário;

No dia vinte de novembro de dois mil e dezessete (20.11.2017), 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, na data de 12 de novembro 2017, no site (<http://www.sqs109c.com.br/>) do Condomínio, e conforme rezado no Edital, distribuído a todos os condôminos e afixados nos quadros de avisos dos elevadores, para tratar dos seguintes assuntos: 1) Prestação de Contas da Gestão Finda; 2) Análise e aprovação do orçamento das despesas para 2018, conforme previsão orçamentária; 3) Eleição de Síndico, Subsíndico, membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo, 1º Tesoureiro, 2º Tesoureiro, 1º Secretário e 2º Secretário; A assembleia teve início, em segunda convocação às 20h10 (vinte horas e dez minutos), com a participação dos condôminos que assinaram a lista de presenças (anexa à presente Ata) dos seguintes apartamentos, respectivamente: 102, 103, 104, 106, 109, 110, 113, 118, 202, 205, 206, 209, 211, 213, 214, 216, 218, 219, 306, 309, 311, 312, 315, 316, 320, 401, 403, 406, 410, 411, 412, 413, 415, 416, 417, 418, 501, 503, 506, 507, 508, 511, 513, 515, 516, 601, 607, 608, 609, 613, 610, 612, 615, 616, 618, 619, somando 56 (cinquenta e seis) unidades condominiais. 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 Ordinária, oportunidade em que procurou melhor esclarecer os conteúdos dos três itens pautados. Pediu autorização para que a assembleia fosse gravada para dar transparência aos atos.

Solicitou a antecipação das possíveis inscrições de chapas para candidatura a administração do bloco. Apenas uma chapa foi inscrita. A seguir, o presidente passou a palavra à Sra. Síndica, JEANE ROCHA DUARTE (apt. 110), que justificou a não distribuição do relatório físico adotado nos três anos anteriores de sua gestão por que o custo para impressão havia ficado elevado. Informou que optara por fazer uma apresentação em Power Point informando os principais pontos da gestão do período de novembro/2016 a setembro/2017, mas que iria publicar no site do condomínio uma versão em PDF, e que os condôminos que desejarem podem solicitar o documento por meio do endereço eletrônico do condomínio, sqs109c@gmail.com. A Síndica abriu a apresentação informando que o documento estará disponível no site do Condomínio. Iniciou com a ordem do dia 1, constante no Edital, apresentando um breve resumo das ações realizadas durante o período de novembro de 2016 a setembro de 2017. Relatou que fora realizada a revitalização do parquinho da quadra, as reformas no vestiário e banheiro dos funcionários, na sala da administração do condomínio, a instalação de Refletores de iluminação na parte frontal da edificação, e do novo sistema de CFTV. Que foi realizada a recuperação e completa impermeabilização das caixas d'água das 05 prumadas, a aquisição de 33 chaves storz, e revisado todo sistema de combate a incêndio, recarga dos extintores, troca da maioria dos conjuntos de iluminação de emergência; que foram reabilitados os dois reservatórios d'água, no subsolo, reativadas as 03 bombas d'água que o condomínio possuía, foi finalizado o serviço de captação e drenagem de águas pluviais das calhas da garagem, adquiridos novos uniformes para os empregados, realizadas alterações da posição dos canos de esgotamento pluvial e sanitário existentes na garagem, instalado o ponto de registro biométrico de frequências dos empregados, foi promovida a capacitação de funcionários e adquiridos 2 rádios móveis de intercomunicação na tentativa de possibilitar a comunicação entre os blocos da quadra dado ao quadro de violência que se instaurou na área. A Síndica demonstrou que com o racionamento de água instituído pela CAESB, os cortes programados e realizados pela administração resultaram de uma economia significativa para o Condomínio, mas que ainda trabalhamos acima do consumo previsto dentro do sistema de contingenciamento da CAESB, que em breve deverá adotar baseado na Resolução 24/2017 da Adasa, prevendo o pagamento de 50% a mais para unidades que consumirem acima do estabelecido de 10m³/mês. Sustentou que a Adasa, em reunião com síndicos de Brasília, informou que brevemente irá aplicar dois dias de cortes no fornecimento de água. Exortou a necessidade de que as unidades respeitem os dias de



cortes e sigam as instruções repassadas nos cronogramas distribuídos, publicados no site do condomínio e fixado nos elevadores do edifício, sob pena de ficarmos sem água. O morador JOSE DE AGUIAR MESQUITA (612), pediu a palavra e informou que teve problemas com os canos, chuveiros e torneiras do seu apartamento, questionou sobre a possibilidade de deixar um ponto de água liberado para emergências, por cada apartamento. O morador MARCIO ALVES (106), relatou que vivera situação semelhante no Estado de Pernambuco e afirma que essa alternativa adotada pela administração é a melhor opção para a situação. O morador LOURIVAL SALGADO (211), fez suas considerações a respeito do corte de água, a moradora CARLA VASQUEZ (501) relatou que existem possibilidades de prever os possíveis danos em canos e válvulas, que a administração pode solicitar informações junto a um profissional para minimizar os danos. O morador VALTER (209) ressaltou que a crise no setor de abastecimento hídrico tende a piorar e que a previsão de cortes preventivos é a melhor opção. Houve exaustivo debate entre os moradores a respeito desses assuntos. A síndica retomou a palavra e solicitou que retornassem aos assuntos pautados no Edital da AGE; que poderia ser convocada uma Assembleia específica para tratar do cronograma de cortes de fornecimento durante o racionamento de água feito pela CAESB. Demonstrou aos condôminos por meio de gráfico que a folha de pagamento dos empregados acrescida dos correlatos encargos é a maior despesa existente hoje no Condomínio. Que a água/esgoto é a segunda maior despesa dentre os custos fixos existentes. Que um dos motivos pelos quais o consumo de energia subira, dava-se pelo uso das bombas d'água que entraram em funcionamento. Foi solicitado pelo morador MÁRCIO (106), que nas próximas apresentações tivesse um slide com o valor de quanto tínhamos antes e quanto temos atualmente em reservas financeiras. A síndica explicou que o slide com os valores atuais ela possuía e seria apresentado; que acatava a proposta, muito embora estejam os valores devidamente lançados nos balancetes, disponíveis a todos os moradores, também encaminhados mensalmente nos boletos, e que estavam hoje sobre a mesa da assembleia para quem desejasse compulsá-los. A moradora MÔNICA (101) realizou alguns questionamentos quanto às contas apresentadas, os quais foram esclarecidos pela Síndica. Submetido a votação o item (1) aprovação das contas da gestão finda – estas foram aprovadas pela maioria, com o seguinte resultado: 53 condôminos votaram pela aprovação das contas, com abstenção do morador ALFREDO (320) e 02 votos pela reprovação, das unidades da Sra. CARLA VASQUEZ (501) e JOSÉ CARLOS (316). O morador HENRIQUE (608), solicitou que




registrasse em Ata a adesão ao pedido do morador MARCIO (106) quanto ao slide da situação anterior das reservas financeiras do Condomínio. Em continuidade, passou-se para a segunda ordem do dia: análise e aprovação do orçamento das despesas para o ano de 2018, conforme previsão orçamentária. A Síndica discorreu sobre o tema, demonstrou através de planilhas que os valores gastos no período de novembro de 2016 a setembro/2017 com pagamentos de pessoal, encargos trabalhistas, administrativas, manutenção, reparos, despesas financeira e despesas patrimoniais totalizaram média mensal de R\$ 98.455,37 (noventa e oito mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e trinta e sete centavos). Informou que para a elaboração da previsão orçamentária foram utilizados os seguintes percentuais: 4,5% de reajuste da SEICON, que trata de aumento (salarial) na data base, possuindo força de Lei. Que utilizou o INPC para reajustar em 1,8328% as demais despesas, exceto água e energia que possuíam previsão específica para reajuste de 11,5%(CAESB) e 7,5% (CEB) respectivamente. Que não considerou a previsão de sobretaxas do contingenciamento da CAESB nos cálculos. Informou que o saldo em conta corrente do condomínio em novembro de 2017 é de R\$ 30.922,71 (trinta mil novecentos e vinte e dois reais e setenta e um centavos). Que o saldo no fundo de reserva/aplicação é de R\$ 331.426,78 (trezentos e trinta e um mil quatrocentos e vinte e seis reais e setenta e oito centavos), que o Condomínio possui 18 (dezoito) unidades inadimplentes, totalizando 124 (cento e vinte quatro) cotas partes não pagas; destes, 21 (vinte e uma) cotas-parte pertencem a 7 (sete) unidades propriedades da União, que embora com atraso, pagam as cotas-partes sem descontos. Que até novembro de 2017 realizou 22 (vinte e dois) acordos com unidades inadimplentes recebendo R\$ 211.098,26 (duzentos e onze mil e noventa e oito reais e vinte e seis centavos), sendo que R\$ 115.197,36 (cento e quinze mil, cento e noventa e sete reais e trinta e seis centavos) adveio de uma só ação judicial, antiga. A Síndica apresentou duas propostas de majoração dos valores das cotas-partes. A primeira proposta obtida do estudo técnico do escritório da administradora que assessora o Condomínio, materializada pela planilha efetivada, considerando as despesas realizadas e as projetadas para o próximo exercício, resultou no valor de R\$ 1.155,81 (hum mil cento e cinquenta e cinco reais e oitenta e um centavos), correspondendo a reajuste de 10,077% – valor esse sem o desconto de pontualidade para pagamento até o dia 10 de cada mês, aplicado à todas as unidades. Para pagamentos realizados até o dia 10 de cada mês, respeitando o vencimento, o valor das cotas-partes para unidades de quatro quartos sugerida seria de R\$ 924,65 (novecentos e vinte quatro reais e sessenta e cinco centavos), após desconto




de 20%, R\$ 231,16 (duzentos e trinta e um reais e dezesseis centavos); e de R\$ 809,07 (oitocentos e nove reais e sete centavos) para unidades de 3 quartos, já com desconto de 30%, R\$ 346,74 (trezentos e quarenta e seis reais e setenta e quatro centavos). **A Sra. Síndica solicitou a palavra**, teceu consideração sobre a planilha apresentada, disse que embora o estudo tenha sido desenvolvido em consonância com os índices oficiais, **propôs uma segunda alternativa para o reajuste das Taxas Ordinárias, majorando-as em 4,449%; que a partir de janeiro de 2018 seriam fixadas no valor de R\$ 1.096,71, continuando os apartamentos de 3 (três) quartos com a bonificação de 30% (trinta por cento) sobre o valor da taxa (1.096,71 - 329,01 = 767,70), e os de 04 (quatro) quartos, com a bonificação de 20% (vinte por cento) sobre a Taxa (1.096,71 - 219,34 = 877,37), 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. Foi lembrado que há três anos não há reajuste de taxa deste Condomínio, que não foram feitos os repasses dos aumentos ocorridos neste período. Que o Condomínio possui uma despesa média mensal de R\$ 98.455,37 (noventa e oito mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e trinta e sete centavos) e a receita atual é de aproximadamente R\$ 90.600,00 (noventa mil e seiscentos reais). Que há um déficit mensal de 8,67%, R\$ 7.855,37 (sete mil oitocentos e cinquenta e cinco reais e trinta e sete centavos) que tem sido compensado pelo recebimento dos valores correspondentes às inadimplências e por unidades que pagaram cotas cheias sem os descontos, por descumprimento das datas limites dos vencimentos. Com a aprovação da segunda proposta, a receita média mensal passará a R\$ 97.388,16 (noventa e sete mil trezentos e oitenta e oito reais e dezesseis centavos), próxima das despesas médias mensais atuais. A Sra. Síndica ressaltou que envidará todos os esforços para que os valores por ela propostos sejam suficientes, embora menores que o orçamento técnico apresentado; porém, caso não sejam suficientes para fazer face às despesas, chamará nova Assembleia para deliberação. Colocadas em votação as duas propostas, restou aprovada por 53 condôminos, a proposta defendida pela Síndica. Dessa forma, as Taxas Ordinárias restarão majoradas em 4,449% Os moradores JOSE LUIZ (216) e JOSÉ CARLOS (316) não aprovaram os reajustes, sustentando que havia fundo de reserva para manter os mesmos valores da taxa atual do condomínio. A Síndica refutou a argumentação, informando que de acordo com o Artigo 11, parágrafo Primeiro da Convenção do Condomínio, o fundo de reserva não se destina a essa finalidade. A moradora CARLA VASQUEZ (501) também votou contra os reajustes




propostos. A Síndica solicitou que constasse em Ata que a aprovação dos valores somente poderia ser sustentada com o recebimento das cobranças judiciais das unidades inadimplentes. Deu-se início a terceira ordem do dia: Eleição de Síndico, Subsíndico, membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo, 1º Tesoureiro, 2º Tesoureiro, 1º Secretário e 2º Secretário. 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 2018, tendo proclamado a aberta da 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 56 (cinquenta e seis) unidades condominiais, de cujas pessoas assinaram a lista de presença, restou apurado que: a Chapa apresentada, obteve 55 (cinquenta e cinco) votos favoráveis e 1 (um) voto contrários, este da proprietária do apartamento 501, a Sra. CARLA VASQUEZ BARROS DOMINGUES, que ausentou-se da AGE antes da votação, deixando um procurador nomeado. 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 2018. Síndica: JEANE ROCHA DUARTE; Subsíndico: EDSON FELIPE LOPES; 1º Secretário: LOURIVAL ROCHA DE MATOS; 2º Secretário: RAULÊ ALMEIDA; 1º tesoureiro: SILDENHA ALVES RIBEIRO; 2º tesoureiro: JOSÉ AGUIAR DE MESQUITA PINTO; Conselho Consultivo: MANUEL SANTOS FERRAZ (Presidente); ALBERTO JORGE DE OLIVEIRA SILVA e IGOR SOUZA SANTOS. 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 AGE às 22h.


LOURIVAL ROCHA MATOS (515)
Secretário


MANUEL SANTOS FERRAZ (609)
Presidente

2º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOC. CRS 504 BL A Lojas 07/08 - Asa Sul Brasília/DF - Tel: 61 3214-5900 Oficial: Jesse Pereira Alves
Apresentado hoje em Títulos e Documentos, protocolado e registrado sob o nº 0004032214, livro e folha BE776-053 em 07/12/2017. Selo Digital: TJDFT20170220104107FHDV Para consultar o selo, acesse www.tjdft.jus.br .


Daniel Luiz Alves
Escrivente Autorizado