

CONDOMÍNIO do Bloco "C" da SQS 109

Brasília, DF – Tel.: (61)3443-0492 – (61)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 25 DE NOVEMBRO DE 2020

No dia vinte e cinco de novembro de dois mil e vinte, realizou-se, na área dos pilotis do Bloco C da SQS 109, adjacente ao salão de festas, a Assembleia Geral Ordinária (AGO), convocada nos termos do lançamento do *Livro de visita virtual*, em 16 de novembro 2020, no *site* (<http://www.sqs109c.com.br/>) do Condomínio, conforme anunciado no edital distribuído a todos os condôminos e afixado nos quadros de avisos dos elevadores, para tratar dos seguintes assuntos: **1- prestação de contas da Administração do edifício referente ao período de 10/2019 a 9/2020 (12 meses); 2- deliberação sobre a previsão orçamentária para o ano de 2021, com fixação das cotas-partes; 3- eleição de síndico, subsíndico, 1º e 2º tesoureiros, 1º e 2º secretários, membros do Conselho Consultivo, composto por 1 presidente e 2 membros eleitos pela Assembleia; 4- assuntos de interesse geral.** A Assembleia teve início, em segunda convocação, às dezenove horas e trinta minutos, com a participação dos condôminos que assinaram a lista de presença (anexa a esta Ata) dos seguintes apartamentos: 104, 105, 109, 110, 112, 113, 119, 205, 206, 208, 209, 211, 213, 214, 215, 219, 220, 306, 309, 311, 312, 314, 317, 320, 401, 404, 407, 409, 410, 411, 412, 415, 417, 418, 419, 502, 504, 507, 508, 510, 511, 515, 517, 520, 601, 603, 605, 606, 609, 610, 611, 612, 613, 615, 617 e 618, totalizando cinquenta e seis unidades condominiais. O condômino MANUEL S. FERRAZ (609) abriu os trabalhos e cumprimentou os presentes na qualidade de presidente da mesa. Em seguida, realizou a leitura do inteiro teor do edital de convocação da AGO, oportunidade em que procurou melhor esclarecer os conteúdos dos itens pautados, para secretariar, de forma "ad hoc", o senhor Igor Santos (apto. 618), que substituiu o 1º e o 2º secretários de ofício. A seguir, para o cumprimento do item 1 do Edital, a síndica, senhora JEANE

DUARTE (apt. 110), preliminarmente, procedeu às recomendações de segurança sanitária em decorrência da pandemia causada pela covid-19 e recomendou aos presentes o distanciamento social e o uso de máscaras faciais, álcool em gel nas mãos e luvas para utilizar o microfone. Depois, informou a distribuição do relatório impresso com detalhada demonstração das receitas e das despesas praticadas em sua gestão atual, dos relatórios sintéticos e analíticos e da conciliação bancária, procedimentos adotados por ela, inclusive em suas gestões anteriores, visando dar transparência aos seus atos, além dos balancetes colocados à disposição de todos os condôminos interessados. Informou que faria a apresentação, em *power point*, dos principais pontos da gestão do período de outubro de 2019 a setembro de 2020 (12 meses) e que essa demonstração seria publicada, no *site* do Condomínio, em PDF, aos condôminos que desejarem acessá-la. Além disso, prontificou-se a remeter o referido documento, por endereço eletrônico, aos condôminos que o solicitarem pelo *e-mail* do condomínio, sqs109c@gmail.com, a apresentação integral esta Ata. A síndica informou que a Assembleia seria gravada, a fim de subsidiar a elaboração desta Ata. Na apresentação, foram exibidas, de forma resumida, as ações da atual administração no período de outubro de 2019 a setembro de 2020. A síndica demonstrou que a previsão orçamentária aprovada para o ano de 2020 foi R\$ 1.399.605,67, que os gastos realizados no período foram 1.279.511,76. Que o fundo de reserva arrecadado foi R\$ 120.094,11, cumprindo o previsto na convenção do Condomínio. Foram apresentados os gráficos dos consumos de água e energia elétrica relativos ao presente exercício comparando-os com o exercício anterior; o histórico financeiro detalhado do Condomínio, a situação atual de inadimplência dos condôminos, a previsão orçamentária para 2021, em comparação com os valores praticados em outros condomínios residenciais semelhantes da SQS 109, e a projeção do reajuste para cobrir os gastos do Condomínio do Bloco C. Segundo a síndica, o maior custo é relativo às despesas de pessoal (34,35%), que inclui, além de salários e ordenados, vales-transporte, vales-refeição, previstos em convenção trabalhista. O segundo maior custo refere-se às despesas administrativas (32,33%), seguidas por manutenção, conservação e reparos (15,04%), encargos sociais (12,94%), despesas patrimoniais (4,71%) e despesas bancárias (0,63%). Os gastos realizados com as despesas de

pessoal totalizaram R\$ 439.519,99; o montante maior destinou-se a salários e ordenados com aumento de R\$ 8.874,10, pela demissão de um dos empregados e pelo pagamento dos encargos decorrentes da rescisão trabalhista. Também houve gasto com a aquisição de equipamentos de proteção individual, em face da pandemia atual. Os gastos realizados com encargos foram R\$ 165.578,84; houve redução de R\$ 26.449,50. Com as despesas administrativas, foi realizado o gasto de R\$ 413.699,16; desse montante, o maior custo foi com a CAESB, R\$ 278.651,46. Com manutenção, conservação e reparos, gastou-se o montante de R\$ 279.394,34; houve redução de R\$ 97.707,62, isso se justifica pela alteração nos valores do contrato de manutenção dos elevadores ocorrida no ano anterior (2019), e de serviços que não se repetiram no ano de 2020. Como: a primeira etapa das obras de adequação às normas da CAESB, já realizadas, relativas à captação das águas pluviais; e o serviço de manutenção do piso dos pilotis, cuja recomendação de periodicidade é de 2 em 2 anos. Está programada a obra referente à segunda etapa da reforma, exigida pela CAESB, das caixas de gordura, esgotos e águas pluviais, existentes no subsolo. Com despesas financeiras, houve o gasto de R\$ 12.441,61 com redução de R\$ 4.696,29, após a mudança operacional para um banco com tarifas menos onerosas. Em relação às despesas patrimoniais, foi gasto o valor de R\$ 53.409,64 com aumento previsto de R\$ 5.389,00, justificado pelas aquisições de novo motor para o portão da garagem, do mobiliário para o refeitório dos empregados e das fechaduras com identificação biométrica. A síndica concitou todos os moradores a realizarem os cadastramentos com o funcionário Wellington, para a abertura das portarias e acesso às entradas. Votou pela aprovação das contas do exercício de 10/2019 a 9/2020 a totalidade dos presentes, representando às cinquenta e seis unidades condominiais. Aprovou-se por unanimidade a prestação de contas do Condomínio referente à gestão de 10/2019 a 9/2020. O condômino EDMILSON (617), relativamente ao consumo de água, expressou preocupação com a situação das descargas sanitárias das unidades condominiais, pois acredita ocorrerem vazamentos. A síndica apresentou o comparativo dos custos de valor previsto e valor realizado e o histórico financeiro do Condomínio e informou aos condôminos que a administração atual recebeu o Condomínio com o saldo disponível em conta

corrente e aplicação financeira de R\$ 20.504,58 (01/2015). Atualmente, o valor disponível em conta corrente é R\$ 442.606,53. O aludido questionamento judicial faz parte de um processo que tramita na 18ª Vara Fiscal do TJDF; a doutora Úrsula é a advogada responsável pelo processo. O Condomínio tem na atualidade 14 unidades inadimplentes com o montante de R\$ 64.054,30, de créditos a receber; seis dessas Unidades pertencem à União Federal, e oito são de proprietários particulares. Sobre o segundo item do Edital, a síndica apresentou a previsão orçamentária para o ano de 2021, informou que o orçamento constaria da Ata, exibiu os valores das cotas-partes de outros condomínios similares da SQS 109 e propôs a manutenção do mesmo valor da taxa de condomínio para o ano de 2021, a saber: R\$ 1.400,00, com desconto de pontualidade de R\$ 420,00 e valor líquido de R\$ 980,00. Aprovou-se por unanimidade a manutenção do valor líquido de R\$ 980,00, se pago até o dia 10 de cada mês. Votou pela aprovação da previsão orçamentária para o ano de 2021, com fixação das cotas-partes, a totalidade dos presentes, representando às cinquenta e seis Unidades Condominiais. A proposta foi aprovada por unanimidade. Sobre o item 3 do edital, o presidente da mesa informou haver, até aquele momento, só uma chapa inscrita para a eleição da Administração para o exercício de 2021 e proclamou a reabertura de inscrição de outras chapas. Não havendo a manifestação de interessados na formação de outra chapa para concorrerem à eleição, foi lida a composição da única chapa inscrita com nomes e cargos pretendidos, e procedeu-se à votação de forma aberta. O presidente da mesa proclamou como eleita a Chapa Única, liderada pela senhora JEANE ROCHA DUARTE (110), ficando assim constituída a equipe de gestão para o período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2021: 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. Concluída a sessão de votação, obteve-se o seguinte resultado: os cinquenta e seis representantes das unidades condominiais votaram pela aprovação dos candidatos da Chapa Única, ou seja, houve unanimidade na decisão. Assim, foram eleitos: JEANE ROCHA DUARTE, síndica; EDSON

FELIPE LOPES, subsíndico; LOURIVAL ROCHA DE MATOS, 1º secretário; RAULÊ ALMEIDA, 2º secretário; SILDENHA ALVES RIBEIRO, 1º tesoureiro; JOSÉ AGUIAR DE MESQUITA PINTO (612), 2º tesoureiro; Conselho Consultivo: MANUEL SANTOS FERRAZ (presidente); ALBERTO JORGE DE OLIVEIRA SILVA (507) e IGOR SOUZA SANTOS (618). A síndica tratou do item 4 da pauta e passou a palavra à doutora Úrsula, advogada do Condomínio, que discorreu sobre os questionamentos a respeito da antiga dívida junto ao INSS, objeto do processo na 18º vara fiscal do TJDF e informou que o síndico anterior beneficiou-se do programa de refinanciamento da Receita Federal, esteve no órgão competente, levantou os valores pendentes e realizou o pagamento com valores “aleatórios”, vinculando o número de referência ao número do processo, quando o correto seria vincular o número do CNPJ do Condomínio. Assim, da forma como foi feito, a Receita Federal não localizou o pagamento realizado e solicitou o bloqueio judicial, dos valores respectivos, na conta do Condomínio. A administração atual, de posse dos comprovantes de pagamento, esteve no BRB e, na tentativa de localizar os valores recolhidos, descobriu o erro cometido pelo síndico anterior. Os pagamentos por ele realizados não foram satisfatoriamente comprovados no processo judicial, nem acatados no administrativo da Receita Federal. Por sua vez, toda a documentação está vinculada aos autos Judiciais atualmente, e aguarda-se julgamento para compensações futuras, de forma administrativa. O senhor MANUEL FERRAZ (609) questionou se já havia a prova dos créditos na Receita, e a doutora Úrsula informou que sim, que poderá ser feita a compensação ou a devolução dos valores. O síndico anterior não pagou os valores corretos e vinculou os pagamentos com números errados. O senhor ALFREDO (319) questionou se os valores devidos foram pagos e se os mesmos valores que saíram da conta do condomínio foram os que entraram na Receita Federal. A doutora Úrsula informou que os valores devidos não foram integralmente pagos. O senhor Márcio (502) informou que é servidor da Receita Federal, possui conhecimentos a respeito dos gerenciamentos das GPS e colocou-se à disposição para auxiliar a resolução do caso. A síndica solicitou que os moradores ficassem mais atentos à separação e à dispensa do lixo nas lixeiras do Condomínio, pois não estão sendo feitas as separações adequadas entre recicláveis e orgânicos. Será enviado um comunicado para

auxiliar moradores e empregados sobre a forma correta de separar o lixo. A síndica solicitou que os moradores façam o recadastramento das bicicletas, pois algumas não tiveram os donos identificados. Será encaminhado um comunicado com informações e fotos das bicicletas que não tiveram os donos identificados ainda, para que se manifestem. As bicicletas estacionadas nas vagas dos automóveis devem ser retiradas e recolhidas aos bicicletários. A síndica comunicou que o Condomínio não se responsabiliza por objetos indevidamente dispostos nas vagas da garagem, os quais devem ser retirados sob pena de multa prevista no regimento interno. A síndica alertou para que todos se atentem ao acúmulo de água nas jardineiras, pois o período de chuvas acentua a proliferação do mosquito da dengue. Os moradores das unidades 309, 320, 504, 517, 618 perguntaram sobre a criação de um espaço para a disposição de armário na garagem. A síndica informou que, em breve, será realizada uma assembleia para tratar, especificamente, dos seguintes assuntos: implementação dos Projetos, já anteriormente discutidos, de instalação dos armários no subsolo, na área adjacente à garagem e das energias fotovoltaicas, para as uso nas áreas comuns do condomínio. O senhor MANUEL FERRAZ (609) sugeriu que a economia realizada com as diferenças da conta de energia elétrica fosse aplicada no projeto da implementação das placas fotovoltaicas e solicitou a atualização dos projetos. A síndica acrescentou que a CEB liberou a instalação dos novos painéis para os medidores das Unidades de consumo. O senhor EDMILSON (617) manifestou sua preocupação com relação a tubulações dos apartamentos e observou que vazamentos não identificados podem ser a origem do alto consumo de água do condomínio. A síndica informou que, no passado, foi realizado um serviço de inspeção em cada unidade, a fim de localizar vazamentos e que alguns moradores não permitiram o acesso do profissional contratado para a inspeção. A doutora Úrsula sugeriu que fosse aprovada, em Assembleia, a autorização para que o Condomínio ingresse com ações judiciais no caso de o morador recusar as inspeções ou as intervenções necessárias para a localização de vazamentos, ou a troca de tubulações hidráulicas. Aprovou-se, por unanimidade, a contratação de uma empresa para realização das inspeções na rede hidráulica de todas as unidades condominiais do edifício, com o objetivo de identificar possíveis vazamentos de água, e,

havendo recusa do ocupante do imóvel, a Administração do Condomínio, após formal notificação, pode demandar, judicialmente, o responsável pela unidade, ficando o demandado responsável pelos ônus, incluídos os honorários advocatícios, além das custas judiciais. O senhor Alexandre (504) questionou a recusa de alguma unidade quanto à necessidade de troca das tubulações verticais, de responsabilidade do Condomínio. O senhor MANUEL FERRAZ (609) observou que toda a tubulação interna, de esgoto e distribuição de água dos imóveis, é responsabilidade dos proprietários que mantêm as tubulações originais dos apartamentos sem as devidas manutenções, enfatizando serem apenas as tubulações verticais de esgotamento sanitário, pluviais e de distribuição de água, da responsabilidade do condomínio. Aprovou-se, por unanimidade dos cinquenta e seis representantes das unidades condominiais, a autorização de ingresso em ações judiciais quando o morador não permitir o acesso de profissionais contratados pelo Condomínio, para realizar inspeções, laudos, reparos e intervenções de responsabilidade da Administração; além disso, as custas referentes às ações serão imputadas ao responsável legal pelo apartamento. O senhor ALBERTO (507) agradeceu o trabalho realizado pela síndica, sua dedicação e excelente administração do Condomínio. A síndica agradeceu a presença de todos e a confiança nela depositada. O presidente da sessão encerrou a AGO às 21h12.

MANUEL SANTOS FERRAZ (609)
Presidente

IGOR SOUZA SANTOS (618)
Secretário



TJDFT2020
0220109448NWCZ

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 0004507525, livro e folha BEB75-290 em 22/12/2020

Ficou arquivado documento em CÓPIA

Selo Digital: TJDFT20200220109448NWCZ

Para consultar o selo, acesse www.tjdft.jus.br.

Daniel Luiz Alves
Escrivente Autorizado