

# 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)

20-07- de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada original registrada  
sob o nº 0004257254 em 13/12/2018.

## ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO BLOCO C DA SQS 109 REALIZADA NO DIA 26 DE NOVEMBRO DE 2018.

- Assuntos: 1 - Prestação de contas da Administração do Edifício referente ao período de 10/2017 a 09/2018(12 meses);**  
**2 - Deliberação sobre a previsão orçamentária para o ano de 2019, com fixação de Cotas-partes;**  
**3 - Eleição de Síndico, Subsíndico, 1º e 2º Tesoureiro, 1º e 2º Secretário, Membros do Conselho Consultivo, composto por presidente e dois membros eleitos pela Assembleia;**  
**4 - Assuntos de interesse geral**

No dia vinte e seis de novembro de dois mil e dezoito (26.11.2018), 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 16 de novembro 2018, no site (<http://www.sqs109c.com.br/>) do Condomínio, e conforme enunciado 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 Administração do Edifício referente ao período de 10/2017 a 09/2018(12 meses);** 2) **Deliberação sobre a previsão orçamentária para o ano de 2019, com fixação de Cotas-partes;** 3 - **Eleição de Síndico, Subsíndico, 1º e 2º Tesoureiro, 1º e 2º Secretário, Membros do Conselho Consultivo, composto por presidente e dois**

**membros, todos eleitos pela Assembleia; 4 – Assuntos de interesse geral.** A assembleia teve início, em segunda convocação às 19h30min (dezenove horas e trinta minutos), com a participação dos condôminos que assinaram a lista de presenças (anexa a presente Ata) dos seguintes apartamentos, respectivamente: 219, 413, 617, 320, 316, 515, 513, 603, 109, 110, 407, 409, 202, 307, 601, 317, 505, 311, 405, 105, 415, 212, 611, 607, 508, 419, 613, 412, 213, 610, 512, 214, 410, 411, 306, 517, 218, 608, 416, 401, 209, 314, 618, 507, 308, 211, 501, 403, 609, 312, 303, 604, 511, 510, 118, 615, 205, 616, 516, 113, 420, 514, 406, 206, 103, 404, 114, somando 67 (sessenta e sete) unidades condominiais. O Condômino IGOR SOUZA SANTOS (618) abriu os trabalhos cumprimentando os presentes, na qualidade de Presidente da mesa e realizou a leitura do inteiro teor do Edital de convocação da Assembleia Geral Ordinária, oportunidade em que procurou melhor esclarecer os conteúdos dos itens pautados, e para secretariar o Sr. Lourival Rocha Matos (apto. 515). A seguir, para o cumprimento do item 1 do Edital, passou a palavra à Sra. Síndica, JEANE DUARTE (apto. 110), que informou da distribuição do relatório físico, contendo detalhadamente demonstração das receitas e despesas praticadas em sua gestão, procedimento este adotado pela atual síndica, inclusive em suas gestões anteriores, visando sempre dar transparência de seus atos, além dos balancetes colocados a disposição de todos os condôminos. Informou que fará a apresentação em Power point, sobre os principais pontos da gestão do período de outubro/2017 a setembro/2018, demonstração esta que também será publicada no site do condomínio em PDF, para os condôminos que desejarem acessá-la, bem como se prontifica a remeter referido documento, por meio do endereço eletrônico, aos

condôminos que solicitarem, bastando fazer o pedido via e-mail do condomínio, sqs109c@gmail.com. Referida apresentação fica fazendo parte integrante desta ata. A Síndica solicitou autorização para que a Assembleia fosse gravada por áudio, visando subsidiar na elaboração da ata. Submetida a votação, foi aprovado por unanimidade dos presentes. Deu-se início à apresentação, foi exibido de forma resumida as ações da atual administração, que compreenderam o período de outubro de 2017 a setembro de 2018. A síndica didaticamente informou a todos a metodologia da apresentação: primeiro foi demonstrado as despesas praticadas pelo condomínio. Foi apresentado um gráfico demonstrando o consumo de água e comparativos com o exercício anterior, consumo de energia e o comparativo com o exercício anterior, foi demonstrado detalhadamente o histórico financeiro do condomínio, a situação atual de inadimplência, a previsão orçamentária/orçamento para 2019, valores praticados em outros condomínios residenciais, semelhantes a este e a projeção do reajuste para fazer face aos gastos do condomínio. A síndica relatou que foram realizadas reformas no vestiário e banheiros dos funcionários; na sala da administração do condomínio; que foram instalados refletores de iluminação nas partes frontal, posterior e laterais da edificação, e a atualização do sistema de CFTV; que foi concluída a recuperação e completa impermeabilização das caixas d'água das 05 prumadas; revisado todo sistema de combate a incêndio; recarga dos extintores; troca de parte dos conjuntos de iluminação de emergência; que está finalizando o serviço de captação e drenagem de águas pluviais das jardineiras do lado das unidades pares do edifício, promovendo alterações das posições dos canos de esgotamento pluvial e sanitário existentes na



garagem; Que foram adquiridos novos uniformes para os empregados, foi promovida a capacitação continuada de funcionários. Que se encontra em execução as obras de recuperação que foram objeto de deliberação em Assembleia realizada em 24/08/2018. A Síndica demonstrou que o racionamento de água instituído pela CAESB, os cortes programados e realizados pela administração resultaram em uma economia significativa para o Condomínio, mas que o consumo ainda é superior ao previsto no sistema de contingenciamento da CAESB. Demonstrou aos condôminos por meio de gráfico que as maiores despesas do condomínio são salários e ordenados, folha de pagamento dos empregados acrescida dos respectivos encargos sociais, sendo a maior delas. Que o valor praticado a título de pró-labore foi de R\$ 3.339,00, por mês. Nas despesas administrativas - a água/esgoto é a segunda maior despesa dentre os custos fixos existentes, seguida da energia elétrica e honorários advocatícios, excepcionalmente ocorrido neste ano. Que um dos motivos pelos quais o consumo de energia subira, dava-se pelo uso das bombas d'água que entraram em funcionamento durante o período em que durou o racionamento da água. Que substituiu a iluminação existente por uma iluminação em led e espera que essas ações reflitam numa possível economia para o condomínio. Que os gastos com honorários advocatícios foram justificados pelas ações judiciais em desfavor do condomínio no ano de 2018. Que o terceiro maior custo estava dentro da rubrica despesas administrativas, esclareceu que os valores utilizados na manutenção, conservação e reparos tratam-se de pequenas obras de manutenção dentro do bloco, prevista no orçamento anterior e que a manutenção dos elevadores, a segunda maior, dentro das despesas administrativas. Informou

que a Caesb faz leituras periódicas da conta de água e por vezes a leitura é realizada parcialmente e não contempla o consumo da água mensal de forma correta, pois entendem que o valor da leitura está menor que a média de consumo do edifício, refletindo a diferença do valor cobrado no mês subsequente. Que diante do constatado, enviou duas correspondências à CAESB, todavia ainda não houve qualquer resposta pela companhia. Foi apresentado o histórico financeiro do condomínio, por meio de um gráfico. Aduziu que ao assumir como síndica do condomínio o valor em caixa era de cerca de 52 mil reais, que deste valor R\$ 33.528,26 tratava-se de um bloqueio judicial na conta do condomínio, assim o único valor efetivamente disponível, era o saldo em conta corrente de menos de 20 mil reais. Que o condomínio não possuía fundo de reserva, tampouco aplicação financeira. Que em sua gestão conseguiu à custa de muito trabalho, transparência e honestidade, constituir fundo de reserva, atualmente no valor de R\$ 375.516,85 (considerando o bloqueio judicial). Discorreu a respeito do processo movido pelo INSS em desfavor do condomínio que se encontra em andamento na justiça, fruto de gestão anterior a sua. Demonstrou a atual situação da inadimplência no condomínio: 24 unidades inadimplentes, destas, seis unidades pertencentes à União e dezoito a outros condôminos. Que a União deve o valor de R\$ 8.984,97 e os demais R\$ 63.790,55. Que o total da inadimplência se refere às cotas partes, cotas extras e parcelas de acordos não cumpridas e totalizam R\$ 72.775,52. Ressaltou que estão em andamento cinco ações de execução. Que tem atuado para redução da inadimplência e que tem cuidado pessoalmente das cobranças e possíveis acordos com inadimplentes. Informou que foi encaminhado a todos os condôminos, relatório contendo gastos

praticados mensalmente, os resumos das melhorias desenvolvidas pela administração, os demonstrativos de receitas e despesas do período de 10/2017 a 09/2018, balancetes mensais, elaborados por conciliação bancária, balancete anual, nada consta da: CEB, CAESB e FGTS, que não foi encaminhado o nada consta do INSS pelo motivo anteriormente explanado. Submetido a votação o item 1 - Prestação de contas da Administração do Edifício referente ao período de 10/2017 a 09/2018 (12 meses); Solicitou a palavra o Sr. GENÉSIO ALVES DE ARAUJO (403) e acompanhado do Sr. JOSÉ CARLOS V. MARTINS (316), e da Sra. CARLA VASQUEZ BARROS DOMINGUES (501), opuseram restrições que a Assembleia fosse presidida pelo Sr. IGOR SOUZA SANTOS (618), bem como sua atuação como membro do conselho. Foi esclarecido que o Sr. Igor além de ser filho do proprietário, reside no imóvel, é detentor de procuração com os mais amplos poderes, é bastante atuante, e que busca o melhor para o condomínio e demais condôminos dado a sua atuação zelosa. Referido questionamento foi submetido à apreciação da Assembleia que deliberou pela regularidade de sua candidatura, como conselheiro e presidente, tendo em vista a inexistência de outra chapa, ou o pleito de qualquer outro condômino para o exercício de tal mister. O Sr. IGOR diante do ocorrido, solicitou que fosse substituído no que refere-se à presidência da mesa. Por deliberação autorizativa da maioria dos presentes, a Assembleia passou a ser presidida pelo Condômino SR. MANUEL FERRAZ, proprietário da Unidade 609, também Membro do Conselho Consultivo e candidato à reeleição na mesma função, quando os trabalhos foram reiniciados com a releitura do Edital a fim de atender à solicitação dos condôminos: Sr. GENÉSIO ALVES DE ARAUJO (403), Sr. JOSÉ CARLOS V.

MARTINS (316), e a Sra. CARLA VASQUEZ BARROS DOMINGUES (501). O Sr. GENÉSIO ALVES DE ARAUJO (403) indagou a respeito do valor do pró-labore da Sra. Síndica, insinuando irregularidades no reajuste ocorrido no decorrer do ano corrente. A Sra. Síndica, refutou com veemência a acusação infundada, explicou que o pagamento do pró-labore, obedece rigorosamente aos valores consignados no orçamento aprovado no ano anterior, não havendo qualquer irregularidade, sendo esta a praxe adotada pelo condomínio, no que pertence a aprovação do referido item. O Sr. IGOR SOUZA SANTOS (618) lembrou aos presentes, que esse questionamento infundado não é novo, e sempre apresentado pela mesma pessoa, o Sr. Genésio. A Sra. Síndica explanou a respeito na última Assembleia, na qual foi aprovada a extra para as obras em curso no condomínio. Foi questionado pelo Sr. JOSÉ CARLOS V. MARTINS (316), a respeito do Art. 20 da Convenção quanto à responsabilidade do Conselho Consultivo no assessoramento de problemas, abrir, rubricar e encerrar o livro caixa e fiscalizar e dar parecer sobre as contas do condomínio. A síndica esclareceu que livro caixa não é mais utilizado em gestões condominiais, pois tratava-se de procedimentos manuais diários, que a tecnologia tem auxiliado e substituído esses procedimentos de forma eficaz e que esse assunto era matéria vencida de outras assembleias, até porque referidas despesas encontram-se registradas, detalhadamente nos balancetes do condomínio. Que, quando assumiu o condomínio em 2015, elaborou balancetes de 2008 até 2014, pois não existiam, referidos documentos estavam em caixas, desorganizados, deixados pelo síndico anterior. Que os pareceres do conselho são exarados mensalmente em cada balancete, após análise dos

conselheiros. O Sr. JOSÉ CARLOS V. MARTINS (316), questionou quanto as atas das reuniões do conselho que dão ciência aos condôminos do teor das reuniões, sem mencionar qual dispositivo da Convenção estipula tal obrigação, e quanto a um parecer anual da prestação de contas. O Conselho Consultivo, nas pessoas dos seus membros senhores: Igor, Sr. Alberto, e Sr. Manoel, além de como dito terem exarado parecer mensal em todos os balancetes do exercício findo, também proferiram parecer na assembleia, por áudio, um a um, recomendando a aprovação das contas da atual gestão, sem ressalvas, ressaltando que os pareceres foram realizados/exarados mensalmente em cada balancete. Foi acatada a sugestão de realizar um parecer anual de aprovação de contas apresentadas, a qual foi formulada pelo SR. EDMILSON (619), muito embora em todos balancetes conste referido parecer, conforme provado pela síndica, que exibiu os demonstrativos contábeis a todos os presentes, uma vez que os balancetes se encontravam a disposição de todos na referida assembleia. SR. ALBERTO (507) relatou que todas as sugestões que enriquecem e ajudam na administração do Condomínio são bem vindas. SR. MANOEL FERRAZ (609) mencionou que em outras oportunidades foram apresentados candidatos pelo SR. GENÉSIO (403) para serem síndicos que não eram nem moradores do bloco. O Sr. Genésio disse que o seu filho esteve presente em uma assembleia, participou da reunião, assinou o livro de presença, e foi convencido a assinar a lista de presença, mas que ele não era proprietário. SR. MANOEL FERRAZ (609) informou que se o filho do proprietário (Genésio - 403) realizou a assinatura como proprietário, e não estava autorizado por ele, cometeu falsidade ideológica, cabendo inclusive responder judicialmente sobre o ato cometido. SR.

GENÉSIO (403) informou que solicitou por mensagem eletrônica os balancetes de dezembro de 2017 a setembro de 2018 para aprovação dos balancetes e questionou a ausência do balancete de outubro/2017. Foi esclarecido pela síndica que foi encaminhado os documentos dos meses por ele solicitados, que embora não tenha solicitado o mês de outubro e novembro de 2017, ela encaminhou uma via impressa de todos os balancetes, não só a ele Sr. Genésio, mas a todos os condôminos. Que os meses objeto da deliberação constam claramente no edital de convocação quais sejam de outubro/2017 a setembro de 2018, 12 meses estes que fecham o exercício de sua gestão. Que no próximo ano a deliberação será de outubro de 2018 a setembro/2019, e que sinceramente não entendia o questionamento, infundado do Sr. Genésio. Acaso fosse incluído o mês de outubro de 2018, seriam 13 os meses a serem apreciados, e estava alheio ao convencionado. Que o edital de convocação não possui qualquer erro. A sra. JULIANA (418) e a sra. Terezinha (206) solicitaram que não fosse alterado o período dos meses da prestação de contas, sendo apoiadas pela maioria dos presentes. Sr. VALTER (209) informou que o conselho apresentou/analísou 12 meses de balancetes (10/17 a 09/18), com as aprovações mensais, de forma correta e que as interpelações recorrentes não fazem sentido pois atrapalham a fluidez da assembleia. Sr. JOSÉ CARLOS (316) informa que a convenção de 1996, deve ser respeitada e que o conselho deve emitir a ata das reuniões aprovando as contas. **Submetida a votação as contas da síndica Jeane Duarte, referente ao período de 10/2017 a 09/2018 (12 meses), conforme consta do edital - estas foram aprovadas pela expressiva maioria, com o seguinte resultado: 05(cinco) votos pela reprovação das contas, referentes às unidades do Sr.**

GENÉSIO ALVES DE ARAUJO (403), Sr. EDSON CARVALHO DE FREITAS (604), Sra. MARONICE A. DE SOUZA (303), Sra. CARLA VASQUEZ BARROS DOMINGUES (501) e JOSÉ CARLOS V. MARTINS (316); 62 (sessenta e dois) condôminos votaram pela aprovação das contas, do total de 67 (sessenta e sete) unidades votantes. Em continuidade, passou-se para o item 2 do Edital: - Deliberação sobre a previsão orçamentária para o ano de 2019, com fixação de cotas-partes. A Síndica discorreu sobre o tema, demonstrou através de planilhas que os valores gastos no período de novembro de 2017 a setembro/2018 com pagamentos de pessoal, encargos trabalhistas, administrativas, manutenção, reparos, pró-labore, 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: 3% de reajuste da SEICON, que trata de aumento (salarial) na data base, possuindo força de Lei. Que utilizou o INPC para reajustar em 3,9732% as demais despesas, exceto água e energia que possuíam previsão específica para reajuste de 11,87%(CAESB) e 7,35% (CEB) respectivamente, bem como o pró-labore do síndico com reajuste proposto de 3,9732%, o que resultará em R\$ 3.451,04 para o exercício de 2019. Que não considerou a previsão de sobretaxas do contingenciamento da CAESB nos cálculos. Informou que o saldo do condomínio em novembro de 2018, em aplicação é de R\$ 327.706,21 (trezentos e vinte e sete mil setecentos e seis reais e vinte e um centavos), além de R\$ 47.810,64 (quarenta e sete mil, oitocentos e dez reais e sessenta e quatro centavos) em conta corrente, dos quais o valor de R\$ 33.528,26 (trinta e três mil,



vinte e seis centavos), encontra-se judicialmente bloqueado em conta corrente, referente a processo anterior a 2015, movido pelo INSS; Relatou sobre a inadimplência, informou que a previsão anual para 2019 é de R\$ 103.410,39, e que nessa previsão não seria possível realizar o aporte de fundo de reserva previsto na convenção no Art. 11, fixado em 10%. Que o fundo de reserva não destina às despesas de caráter permanente. A título de informação foi noticiado os valores das taxas de condomínio praticadas nos blocos vizinhos, valores estes informados pelos síndicos dos blocos. A Síndica apresentou três propostas de reajustes dos valores das Cotas-partes para o exercício de 2019, **restando aprovada uma quarta proposta, apresentada pelos condôminos**. A primeira proposta, materializada pelas planilhas efetivadas, considerando as despesas realizadas e as projetadas para o próximo exercício, resultou no valor de R\$ 1.146,06 (hum mil cento e quarenta e seis reais e seis centavos), correspondendo a reajuste de 4,5% – valor este 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\$ 916,85 (novecentos e dezesseis reais e oitenta e cinco centavos), após desconto de 20%, R\$ 733,48 (setecentos e trinta e três reais e quarenta e oito centavos); e de R\$ 802,24 (oitocentos e dois reais e vinte e quatro centavos) para unidades de 3 quartos, já com desconto de 30%, R\$ 541,57 (quinhentos e quarenta e um reais e cinquenta e sete centavos) totalizando uma receita mensal de R\$ 100.968,06, ressaltou que não haveria condições de realizar o aporte de 10% para o fundo de reserva. A segunda proposta, materializada pelas planilhas

efetivadas, considerou as despesas realizadas e as projetadas para o próximo exercício, resultou no valor de R\$ 1.162,51 (hum mil cento e sessenta e dois reais e cinquenta e um centavos), correspondendo a reajuste de 6,0% – 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\$ 930,01 (novecentos e trinta reais e um centavo), após desconto de 20%, R\$ 232,50 (duzentos e trinta e dois reais e cinquenta centavos); e de R\$ 813,76 (oitocentos e treze reais e setenta e seis centavos) para unidades de 3 quartos, já com desconto de 30%, R\$ 348,75 (trezentos e quarenta e oito reais e setenta e cinco centavos), totalizando uma receita mensal de R\$ 102.417,36, ressaltando que não haveria condições de realizar o aporte de 10% para o fundo de reserva. A terceira proposta, materializada pelas planilhas efetivadas, considerando as despesas realizadas e as projetadas para o próximo exercício, resultou no valor de R\$ 1.239,28 (hum mil cento e quarenta e seis reais e seis centavos), correspondendo a reajuste de 13% – 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\$ 991,42 (novecentos e noventa e um reais e quarenta e dois centavos), após desconto de 20%, R\$ 247,85 (duzentos e quarenta e sete reais e oitenta e cinco centavos); e de R\$ 867,49 (oitocentos e sessenta e sete reais e quarenta e nove centavos) para unidades de 3 quartos, já com desconto de 30%, R\$ 371,78 (trezentos e setenta e um reais e



setenta e oito centavos), totalizando uma receita mensal de R\$ 100.968,06, ressaltou que neste valor será possível realizar o aporte de 10% para o fundo de reserva, mas sem folgas. A Síndica informou que o condomínio tem sido alvo de ações judiciais com afirmações de descumprimento da convenção, como o fundo de reserva é previsto na convenção no artigo 11, ela traz o assunto para deliberação da assembleia, e recomenda a observância do positivado. SR. GENÉSIO (403) informa que o bloco C possui a mesma projeção do bloco E, porém, as taxas condominiais são de R\$ 710,00 (3 quartos) e R\$ 784,00 (4 quartos). A síndica esclareceu que os custos fixos do bloco E não são iguais ao do bloco C, que o quadro de funcionários do bloco C é o dobro do bloco E, o consumo de água é diferente e que o reajuste do Bloco E não foi realizado ainda, e que não há parâmetro para comparação entre o bloco C e o bloco E. Asseverou ainda, que a deliberação sobre os valores a serem fixados originam-se do orçamento, este analisado, apreciado e aprovado pela assembleia e não pela síndica, que nada impõe. Ratificou que a convenção tem que ser cumprida. Na continuidade de sua fala, aduziu ainda que adotará algumas medidas que visam a redução de custos para o condomínio, mas só haverá reflexo nas contas do ano seguinte após implementadas e se aprovadas pela comunidade. SR. JOSÉ CARLOS (316) questionou o valor do fundo de reserva existente no caixa do condomínio. A SÍNDICA informou que o caixa possui R\$ 327.706,21 disponíveis. O SR. GENÉSIO (403) afirmou que em nenhuma gestão havia sido cumprida a arrecadação do fundo de reserva, manifestando-se contrário a arrecadação dos 10% previsto na convenção do condomínio. A SÍNDICA informou que não havia sido feito pelo síndico anterior e que este fundo tem sido constituído desde que ela assumiu a

sindicatura do condomínio, e que o não recolhimento afronta a convenção do condomínio, contudo para cessar o seu recolhimento é necessário alterar a convenção do condomínio. E que não vai descumprir a convenção, em especial porque hoje aqueles que se manifestam contra a constituição do fundo, amanhã vão ao poder judiciário para proceder tal questionamento, o que é inconcebível. SR. VALTER (209) informou que em assembleia anterior já havia sido definido que o fundo de reserva precisa ser mantido, pois o prédio é muito grande, antigo e qualquer eventualidade fará jus a uma obra de alto custo. SR. JOSE CARLOS (316) manifestou que o fundo deve ser mantido e que deve ser utilizado em obras quando necessário. A síndica informou que o valor da previsão de R\$ 103.410,39 representa o pagamento dos custos sem o fundo caixa de 10%. A SRA. MARENHY (404) questionou quanto à economia que pode ser feita pela administração. A síndica informou que serão realizados planos de obras com parecer a ser elaborado pelo profissional responsável, diagnosticando a situação emergencial para realização, reduzindo a quantidade de obras emergenciais do bloco. Que foi realizada a troca das lâmpadas no bloco a fim de reduzir o custo de energia, que possui um projeto pronto de implantação da energia fotovoltaica a fim de zerar as contas de energia, informou também que esse projeto possui financiamento do BNDES de 7 anos, com carência de 2 anos para começar a pagar, que é um projeto autossustentável. Que esteve em conversa com a operadora CLARO, para uma possível instalação de antenas de sinal de operadoras, que esse projeto ainda não está amadurecido, mas é uma fonte de receita que será colocada em votação em assembleias futuras. Que a maioria dos blocos possui antenas de celular como receita. SR. GENÉSIO ALVES DE

ARAUJO (403) informou que é servidor público e que não teve reajuste salarial e sugeriu que não fosse realizado reajuste de taxa de condomínio para 2019. SRA. RUTE (114) solicitou que fosse revista a quantidade de funcionários existentes no condomínio. A SÍNDICA informou que tem sido considerada a possibilidade para a redução dos custos. SR. EDMILSON (619) informou que não fazer o reajuste da taxa de condomínio pode implicar em taxa extra mensal. SR. MANUEL FERRAZ (609) informa que para as contas assumidas pelo condomínio não há distinção do tipo de empregabilidade, elas chegarão para serem pagas, que a questão discutida é o rateio de despesas, o orçamento para o próximo exercício, que alguns dos valores informados são previsões, outros passíveis, desde já, de serem fixados, como pró-labore, contratos de prestação de serviços e outros que não sofrem variações. Que o dispêndio com o pessoal, e a redução do quadro, embora não concorde, por que já enxuto, em sua ótica pode ser resolvido com um mutirão pela força de trabalho dos próprios condôminos dividindo as tarefas por portaria para atender à solicitação da moradora Sra. RUTE (114), que sugeriu referida redução de pessoal. SRA. JULIANA (419) não concordou com a proposta apresentada pela Sra. RUTE (114), asseverou que o corte de pessoal sugerido, nem sempre é o melhor, que a mão de obra, especialmente da limpeza não é tão substituível facilmente. SRA. TEREZINHA (206) asseverou que acreditava não haver excesso de empregados nos blocos, e que a mão de obra atual permite o adequado funcionamento dos setores de limpeza, portaria ofertando mais segurança aos condôminos. Que não vê possibilidade de não reajustar o condomínio. O SR. GENÉSIO (404) informou que esteve no bloco E que o referido bloco, possui um quadro de funcionários

de 5 faxineiros. SR. JOSÉ CARLOS (316), reclamou da ausência dos garagistas nos postos de trabalho. A SÍNDICA informou que o trabalho de um garagista não se resume ao controle de entrada e saídas de carros, que fazem ronda, dentre outras atividades, e possuem 1h de descanso. Que tem realizado inúmeros treinamentos com os funcionários, que uma análise estática, muitas vezes não retrata a realidade e colocou à disposição seu WhatsApp para que os moradores fizessem suas reclamações pontuais quanto a presença dos garagistas nos postos de trabalho a fim de identificar os funcionários, suas falhas e tratar pontualmente as questões. SR. EDMILSON (619) questionou a respeito da presença de câmeras nas mediações do bloco e que essas rondas poderiam ser desnecessárias. A SÍNDICA advertiu que a ronda e a presença de um funcionário inibem mais que uma câmera e que apenas soma à segurança do bloco. SR. HENRIQUE (608) ressaltou que todos os funcionários precisam se ausentar por motivos diversos, e que o a ausência poderia se dar por uma necessidade fisiológica. SR. LOURIVAL (211) manifestou a importância da ronda pelos funcionários que busca inibir possíveis ações de marginais. SRA. MARENY (404) manifestou que se for definido pela administração a presença de garagistas no bloco, estes funcionários devem ser orientados quanto à realização dos trabalhos com mais prontidão. Que muitas vezes, não está de posse do controle e não encontra garagista para abrir o portão. Que o funcionário Prudêncio é o único que permanece no seu posto de trabalho. Que condomínio significa ser dono junto de, e que existe a necessidade de pensar junto para atender a todos da melhor forma. A SRA. MARENY (404) pediu a palavra para questionar a diferenciação do desconto de pontualidade aprovada por assembleias anteriores, aplicados aos



apartamentos de 3 e 4 quartos, assevera que isto fere o Art. 10 da convenção do condomínio, que prevê igualdade de valores de taxas as todas as unidade, e que essa alteração só pode ser feita em outra Assembleia, especifica para o assunto com aprovação de 2/3, que sugere que seja tratado nesse momento a questão para que seja evitado um passivo inominável ao condomínio. A SÍNDICA, informou que não existe a pendência quanto a aplicação do artigo 10 da convenção que prevê que as taxas devem ser iguais para todas as unidades, uma vez que o valor nominal das taxas é igual a todas as unidades. Que existem duas ações judiciais em trâmite, nenhuma transitada em julgado. Que elaborou um slide demonstrando os possíveis gastos com ações judiciais, caso se perdue. Que existe uma ação que foi proposta pela condômina MARENY (404), que perdeu em primeira instância, houve recurso, com parcial provimento, mas que o condomínio ainda não tem maiores detalhes tendo em vista que os votos da turma recursal não foram redigidos. A SRA. MARENY (404) informa que o desconto de pontualidade não pode ser aplicado de forma diferente para pagamento de uma mesma obrigação. Questionou a presença de uma advogada na assembleia. SRA. SÍNDICA informou que essa questão era assunto vencido e já havia sido tratada na assembleia anterior e que a presença dela faz-se necessária para que se possa reduzir os erros, não possui informação a ser acrescentada, que a presença dela só vem acrescentar e não a dividir. Que ela possui o conhecimento jurídico para tal. Que na assembleia anterior ficou acordado que a SRA. MARINA (201) se comprometeu a procurar o condomínio para um possível acordo administrativo, isso não aconteceu. Que a atual situação somente está sendo resolvida na justiça por que a administração nunca foi procurada para solucionar

a questão. SRA. ÚRSULA informou que a presença dela tem a intenção de corrigir ilegalidades por desconhecimento, para emprestar uma credibilidade o cumprimento de convenção. SR. EDMILSON (619) questionou a Dra. Úrsula o que deve ser realizado. A DRA. URSULA esclareceu que o valor da taxa deve ser igual a todos, como é, todavia, o que alguns condôminos questionam é a diferenciação do desconto pontualidade, entre as unidades de 03 e 04 quartos, este deliberado por assembleia e não pela síndica, e há muito tempo vem sendo praticado. A solução em seu ponto de vista, é proceder a alteração da convenção do condomínio, em conformidade com o preceituado no Código Civil, o qual possibilita o rateio das despesas pela fração ideal, o que é praticado pela maioria dos condôminos, e isto acabaria definitivamente com o questionamento sobre a matéria. SR. EDMILSON (619) formulou proposta que fosse aplicado a igualdade de percentual de desconto de pontualidade para todos, e evitasse ações judiciais. A SÍNDICA explicou que se tratava de uma deliberação assemblear, que havia histórico desde 2004, muito anterior a sua gestão, com decisões unânimes sobre o tema, as quais tiveram efetiva participação, voto, concordância do autor de uma demanda o Sr. GENÉSIO, que a época aprovou a diferenciação dos descontos, e agora questiona. Que o valor da taxa de condomínio sempre foi de valores iguais, que os descontos de pontualidade são diferentes, isto por deliberação da assembleia e não da síndica. A SÍNDICA informa que até este momento não existe uma decisão transitada em julgado. SR. FERRAZ (609) propõe que seja contratado de imediato uma empresa para elaboração da convenção e do regimento interno para ser votado no primeiro bimestre de 2019 a fim de corrigir a situação. Que os



apartamentos de 4 quartos possuem uma área de cerca de 16,91% maior que os de 3 quartos. Que a diferença do desconto de pontualidade dos apartamentos de 3 quartos é de 7,14% menor que os de 4 quartos. Que as unidades de 3 quartos subsidiam as unidades de quatro quartos. Que a decisão acatada em assembleia em 2004, repetiu-se com aprovação assemblear e não por uma imposição da síndica. Que a atual convenção foi elaborada e aprovada por unidades de 4 quartos. SRA. MARENY (404) informou que as unidades de 4 quartos pagam IPTU diferente, porém quanto a taxa de condomínio não concorda que haja diferença nos valores. SRA. RAIMUNDA (115) aduz que o correto é que haja diferenciação na cobrança das obrigações condominiais entre as unidades de 03 e 04 quartos, e que seu posicionamento é ratificado pelo código civil que prevê o rateio de despesas pela fração ideal. SR. GENÉSIO (404) afirma que os apartamentos de quatro quartos são cerca de 14% maiores que os de 3 quartos não 16,91%. SR. MANOEL FERRAZ (609) informa que utilizou os dados constantes da escritura, que existem unidades que invadiram áreas comuns que precisam ser questionadas quanto ao valor do condomínio cobrado. SR. EDMILSON (619) propôs a isonomia para todas as unidades e que as unidades de quatro quartos desistiriam de ações futuras. SRA. MARENY (404) informou que é intempestiva a desistência da ação por ela ingressada. SR. OTÁVIO (514) solicitou que fosse realizada a alteração da convenção do condomínio. Foi questionado se havia algum instrumento que pudesse impedir das pessoas acionarem o condomínio. A DRA. ÚRSULA esclareceu que não era possível deliberar em impedir que pessoas com capacidade postulatória busquem a tutela jurisdicional, trata-se de direito personalíssimo, mas que para resolver o impasse, imprescindível a



alteração da convenção do condomínio, na forma da prevista em lei. A SÍNDICA informa que o que será colocado em votação a proposta apresentada pelo condômino SR. EDMILSON é a de isonomia dos descontos aplicados nos valores das taxas de condomínio, estas iguais a todos os condôminos, bem como a aprovação da contratação de uma empresa para atualização da convenção e do regimento interno. Que será distribuída uma minuta dos dois documentos e convocada uma assembleia para deliberar a respeito do assunto. O que foi aprovado por todos os presentes. A Sra. Síndica, esclareceu sobre as planilhas apresentadas, dizendo que o estudo foi desenvolvido em consonância com os gastos praticados no período de 10/2017 a 09/2018; e que a exigência da Convenção que estabelece a separação de 10% da arrecadação para compor o Fundo de Reserva, ainda não vem sendo contabilmente cumprida. Após exibição das propostas de reajuste elaboradas pela Administração do Condomínio, travaram-se acalorados debates, surgindo diversificadas propostas, todas atribuindo Cotas-partes iguais, e idênticos descontos por pontualidade para os imóveis de 3 e 4 quartos. Que foi sustentada por alguns Condôminos a urgente necessidade de atualização da Convenção e do Regimento Interno, que datam de meados da década de 1990, devendo ser contratado serviço especializado para a elaboração. Que rejeitadas as três propostas inicialmente sugeridas pela Administração do Condomínio, partiu dos Condôminos, **a quarta proposta** com os novos valores, atribuindo Cotas-partes iguais e descontos idênticos por pontualidade, para os imóveis de 3 e 4 Quartos, segundo interpretação do art. 10 da Convenção datada de 1996; que submetida à votação dos presentes, **a quarta proposta resultou aprovada pela maioria, acatando a previsão orçamentária**



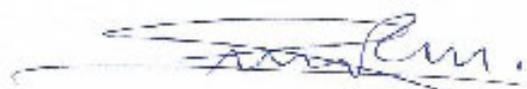
apresentada pela contabilidade, acrescida do fundo de reserva previsto em convenção de 10%, fixando, a partir de janeiro de 2019, a Cota-parte no valor de R\$ 1.329,28, (hum mil trezentos e vinte e nove reais e vinte e oito centavos), continuando os apartamentos de 3 (três) quartos com a bonificação por pontualidade de 30% (trinta por cento) sobre o valor da taxa (1.329,28 - 398,78 = 930,50), e os de 04 (quatro) quartos, também com a bonificação por pontualidade de 30% (trinta por cento) sobre o valor da taxa (1.329,28 - 398,78 = 930,50), para aqueles que realizarem o pagamento até o dia 10 de cada mês, ou, quando o dia 10 não for dia útil, no último dia útil antecedente. A Taxa Ordinárias bruta foi, dessa forma, majorada em 21,21%. Com a aprovação da proposta elaborada pelos Condôminos, hipoteticamente considerando inadimplência zero, a receita média mensal passará para R\$ 110.729,50 (cento e dez mil, setecentos e vinte e nove reais e cinquenta centavos), próxima das despesas médias mensais atuais, considerando a obrigatoriedade do Fundo de Reserva. Cinco (5) unidades propuseram a reprovação de qualquer tipo de reajuste; Sr. GENÉSIO (403), Sr. EDSON (604), Sra. MARONICE (303), Sra. LOURDES (103) e Sr.<sup>a</sup> RUTE (114); Deu-se início ao cumprimento do terceiro item do Edital: - Eleição de Síndico, Subsíndico, 1º e 2º Tesoureiro, 1º e 2º Secretário, Membros do Conselho Consultivo, composto por presidente e dois membros; Quando do anúncio do item 3º do Edital, o presidente da mesa informou só haver, até aquele momento, uma única Chapa inscrita para a Eleição da Administração para o exercício de 2019, 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. O Presidente da mesa proclamou como eleita a Chapa Única, liderada pela Sr.<sup>a</sup>. JEANE ROCHA DUARTE (110), ficando assim constituída a equipe de gestão para o período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2019. Síndica: JEANE ROCHA DUARTE; Subsíndico: EDSON FELIPE LOPES; 1º Secretário: LOURIVAL ROCHA DE MATOS; 2º Secretário: RAULÉ 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. O SR. GENÉSIO (403) fez objeção à candidatura do SR. IGOR SOUZA SANTOS (618) para o cargo de conselheiro consultivo. A DRA. ÚRSULA esclareceu que não existe ilegalidade na candidatura do condômino, haja vista que o mesmo é procurador e filho do proprietário, bem como acatado pela própria assembleia. Informou ainda que existe jurisprudência sobre a matéria. Em deliberação quanto à candidatura do SR. IGOR SOUZA SANTOS (618) na composição da chapa como conselheiro consultivo, manifestaram-se contra a candidatura 6 (seis) condôminos: o SR. GENÉSIO (403), como procurador da SRA. MARONICE (303) e como procurador do SR. EDSON (604), SRA. KARLA (501), SRA. MARENY (404) e SR. JOSÉ CARLOS (316). Concluída a sessão de votação com a chamada das 67 (sessenta e sete) unidades condominiais, de cujas pessoas assinaram a lista de presença, restou apurado que: a Chapa Única apresentada, obteve 67 (sessenta e sete) votos favoráveis e 00 (zero) voto contrário. A SRA. SÍNDICA tratou do item 4, da pauta, Assuntos de interesse geral, reiterando que ficou aprovado em assembleia a contratação

da atualização da convenção e regimento interno. Ficou deliberado que fica proibida a presença de bicicletas nas escadas do condomínio, sob pena de multa de uma taxa de condomínio previsto em convenção sem desconto de pontualidade. Solicitou que as unidades fiquem atentas as águas paradas nas jardineiras atentando a proliferação de doenças por mosquitos. Solicitou que os moradores retirassem os objetos das vagas de garagem sob pena de multa também previsto em convenção. Reiterou que os horários de saída e entrada pelo portão de saída da garagem, bem como a velocidade do tráfego na garagem de 10km/h sejam respeitados, sob pena de multa prevista em convenção. Alertou que alguns carros têm trafegado há mais de 50km/h submetendo todos a situação de risco. Que as imagens da garagem serão utilizadas como ferramenta de comprovação do ato ilícito. Que o condômino SR. JOÃO (118), fez algumas sugestões por escrito para a Administração no que se refere a atualização do regimento interno, mais especificamente ao valor do aluguel do salão de festas e estas sugestões serão inseridas na minuta a ser elaborada. O condômino LOURIVAL (211) solicitou que o valor de uso do salão de festas fosse revisto, haja vista o valor ser muito superior ao praticado em outros condôminos. O SR. ALBERTO (507) informou que era morador do bloco há muitos anos e manifestou seu agradecimento à dedicação da síndica e aos trabalhos realizados até o momento. SRA. MARENY (404) manifestou que a ata da assembleia anterior constava um equívoco, pois ela não havia optado pela utilização do fundo de reserva para realização da obra contratada. SR. MARCOS (416) refutou veementemente o posicionamento da condômina, afirmando que a proposta de usar o fundo de reserva havia partido dele e que se recordava de que a SRA. MARENY (404) havia

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada original registrada  
sob o nº 0004257254 em 13/12/2018.

optado pelo uso do referido fundo. O SR. FERRAZ (609) informou que aceitaria voluntários para elaboração da ata da assembleia, que se tratava de um trabalho árduo e convidou a SRA. MARENY (404) para elaborar o documento com negativa ao convite. SR. GENÉSIO (403) informou que a SRA. MARINA (201) esteve ausente nessa assembleia pois estava a serviço no exterior. SR. JOSÉ CARLOS (316) elogiou o trabalho que vem sendo realizado pela síndica, pela atenção por ela dispensada e agilidade na solução dos problemas. Questionou a respeito da rubrica "honorários profissionais" presente no balancete. A SÍNDICA esclareceu que se tratava do serviço de elaboração dos demonstrativos receita e despesas do condomínio, elaboração de folha de pagamento e outros serviços afetos a rotina condominial. A DRA. URSULA esclareceu que serviços de advocacia não podem ser prestados por administradoras de Condomínio, mas sim por escritórios de advocacia ou advogado. 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 22:30h.

  
**LOURIVAL ROCHA DE MATOS (515)**

Secretário

  
**MANUEL SANTOS FERRAZ (609)**

Presidente

2º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOC.

CRS 304 Bl. A Lendas 07/08 - Áaa Sul  
Brasília/DF - Tel: 61 3214-5900

Oficial: Jesse Pereira Alves

Apresentado hoje em Títulos e  
Documentos, protocolado e registrado  
sob o nº 0004257254, livro e folha

REG23-064 em 13/12/2018

Ficou via original arquivada  
Selo Digital: TJDFT2018022025974688YP

Para consultar o selo, acesse

[www.tjdftjus.br](http://www.tjdftjus.br)



TJDFT2018  
022026074688YP

Cartório do 2º Ofício de Registro Civil  
TÍTULOS, DOCUMENTOS E REFEZAS JUDICIAIS

Antônio Fernandes Quirino de Sousa  
ESCRIVÃO AUTORIZADO