

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

20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado documento em CÓPIA
sob o nº 0004432570 em 20/12/2019.

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO BLOCO C DA SQS 109, REALIZADA NO DIA 26 DE NOVEMBRO DE 2019.

No dia vinte e seis de novembro de dois mil e dezenove (26.11.2019), 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 17 de novembro 2019, 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 01/10/2018 a 30/09/2019 (12 meses); 2 – Deliberação sobre a previsão orçamentária para o ano de 2020, com fixação de Cotas-partes; 3 – Eleição de Síndico, 1º e 2º Tesoureiro, 1º e 2º Secretário, 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 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: 103, 104, 109, 110, 119, 120, 201, 202, 204, 205, 206, 208, 209, 211, 213, 214, 219, 306, 309, 310, 311, 312, 316, 317, 320, 403, 404, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 415, 417, 419, 502, 506, 507, 508, 510, 511, 513, 515, 516, 517, 601, 604, 605, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 615, 616, 617 e 618, somando 60 (sessenta) unidades condominiais. MANUEL S. FERRAZ (609) 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 (apt. 110), que informou da distribuição do relatório físico, contendo detalhadamente demonstração das receitas e despesas praticadas



em sua gestão, relatórios sintéticos e analíticos e conciliação bancária, 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/2018 a setembro/2019 (12 meses), 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 informou que a assembleia seria gravada por áudio, visando subsidiar a elaboração da Ata. Deu-se início à apresentação, sendo exibidas de forma resumida as ações da atual administração, que compreenderam o período de outubro de 2018 a setembro de 2019. A síndica didaticamente informou a todos a metodologia da apresentação: primeiro foi demonstrado as despesas praticadas pelo condomínio. Foram apresentados gráficos demonstrando o consumo de água e energia elétrica, em quantidades e valores em reais, comparando-os com o exercício anterior. Foi exibido detalhadamente o histórico financeiro do condomínio, a situação atual de inadimplência, com a previsão orçamentária para 2020; também valores praticados em outros condomínios residenciais da SQS 109, semelhantes a este, e a projeção do reajuste para fazer face às despesas do condomínio. Que o maior custo do condomínio está na rubrica despesas de pessoal (31%), que inclui além de salários, ordenados, vales transportes e vales refeições, previstos em convenção trabalhista. Que o segundo maior custo do condomínio está na rubrica despesas administrativa (29%), seguida pela rubrica manutenção, conservação e reparos (21%), encargos administrativos (14%), despesas patrimoniais (4%) e despesas bancárias (1%). Que com a rubrica despesas de pessoal foi previsto um gasto de R\$ 414.082,59 e realizado R\$ 413.762,17. Que com a rubrica encargos sociais foi previsto um gasto de R\$ 192.028,69 e realizado R\$ 184.642,63. Que com a rubrica despesas administrativas foi previsto um gasto de R\$ 392.806,72 e realizado R\$ 383.700,81. Que com a rubrica manutenção, conservação e reparos foram previsto um gasto de R\$ 221.770,64 e realizado R\$ 279.394,34. Que com a rubrica despesas financeiras foi previsto um gasto de R\$ 10.822,47 e realizado R\$ 12.773,54. Que com a rubrica despesas patrimoniais foi previsto um gasto de R\$ 56.954,46 e realizado R\$



54.834,56. Que para a redução das despesas bancárias, a administração está buscando bancos que ofereçam taxas mais atrativas de custo com os boletos. Que os gastos com o consumo de água teve uma redução de cerca de 10%, porém os custos com energia elétrica subiram aproximadamente 20%. Que os gastos com honorários advocatícios e custas processuais foram necessários pelas ações judiciais interpostas em desfavor do condomínio, iniciadas no ano de 2017, que oneraram o condomínio em cerca de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais). A Síndica relatou que foram realizadas reformas no refeitório dos funcionários; que foi concluída a recuperação e completa impermeabilização das casas de máquinas dos elevadores das 05 prumadas; Que foi atendida parcialmente a notificação da CAESB, com a troca dos canos para desvio das águas pluviais das jardineiras, conforme exigência da companhia. Que está na programação a realização das obras referentes à segunda etapa da notificação que prevê a reforma das caixas de gordura, esgotamentos sanitários e águas pluviais. Que foi realizada a aquisição de uniformes dos funcionários prevista em convenção como deve ser anual. Que vem substituindo a iluminação anteriormente existente por lâmpadas de led e espera que essas ações reflitam numa possível economia para o condomínio. Que o terceiro maior custo está dentro da rubrica despesas administrativas esclareceu que os valores utilizados na manutenção, conservação e reparos tratam-se de pequenas obras de manutenção e reparo realizadas no edifício, e previstas no orçamento anterior. Informou que em atendimento à sugestão do Sr. JOSÉ CARLOS (316) o parecer de aprovação das contas assinado pelo conselho consultivo consta no relatório entregue a cada uma das unidades. A Sra. MARINA (201) questionou quando ao gasto realizado com honorários advocatícios e custas processuais. A Síndica esclareceu que se tratava de 14 ações judiciais independentes, resultando em 14 defesas distintas. Que as ações tiveram início em 2017 em juizado especial, que não lograram êxito, porém para defesa dessas ações foi contratado o serviço profissional de uma advogada. Que posteriormente, os condôminos escolheram estratégias diferentes. Alguns recorreram em juizado especial, outros de forma independente em varas cíveis, ou ainda propondo ações conjuntas. Que para cada ação temos uma contratação. Que para cada recurso, outra defesa deve ser realizada. Que em assembleia, solicitou que os condôminos procurassem a administração para solucionar, mas a escolha foi ingressar com novas ações judiciais ou recorrer delas. Que além dos honorários, tiveram custas processuais que foram arcadas pelo

condomínio. Que a advogada não é funcionária do condomínio. Que sua contratação dá-se por demanda. O Sr. MANUEL FERRAZ (609) informou que foram mais de 20 processos, em varas e foros distintos, e que fazendo um cálculo rápido, o valor cobrado pela advogada foi até razoável, com o custo de aproximadamente R\$ 1.500,00 por cada demanda. Que Ações Judiciais distintas geraram custos também distintos. Que cada vez que sobe uma instância uma nova contratação deve ser feita. O Sr. MESQUITA (612) solicitou que os participantes tentassem ser objetivos. O condomínio GENÉSIO (403) informou que os processos foram somente o dele e o da Sra. MARINA (201) e que as custas por eles solicitados foram de R\$ 100,00. A Síndica informou que a alegação não procedia, que inicialmente foram propostas 14 ações judiciais independentes. Que uma delas recorreu dentro do juizado especial. Que posteriormente a Sra. MARINA (201) ingressou com uma ação e em seguida o Sr. GENÉSIO (403) ingressou também com outra ação na vara cível. Que ele inicialmente não logrou o êxito pretendido e recorreu. Que todas essas ações geraram custos ao condomínio. Que deveriam tornar-se uma questão judicial após uma tentativa administrativa, o que não ocorreu. Sr. MANUEL FERRAZ (609) esclareceu que o valor da causa informado nas ações é deliberado por quem ingressa com a ação para que no caso de condenado ao pagamento das sucumbências seja onerado na mesma proporção. Questionou a respeito das inadimplências. A Síndica informou a atual situação da inadimplência no condomínio: 46 Taxas de condomínio – R\$ 50.498,12, 38 Taxas Extras – R\$ 12.190,50, 3 parcelas de acordos não cumpridos – R\$ 4.660,17 – totalizando R\$ 67.348,79. Sr. VINICIUS (104) questionou a forma de atuação realizada pela administração para ter conseguido baixar a inadimplência de 2018 para 2019. A síndica informou que tem procurado cada morador inadimplente e buscado um acordo para sanar as questões. Sr. GENÉSIO (403) questionou a existência de alguma unidade inadimplente de anos anteriores. A síndica informou que existem cotas em aberto de anos anteriores, que se trata de uma situação atípica, mas existe um compromisso das unidades em quitarem. Que em sua gestão conseguiu à custa de muito trabalho, transparência e honestidade, reconstituir parcialmente o fundo de reserva, atualmente no valor de R\$ 409.000,00 (considerando também o bloqueio judicial). As unidades pertencentes à União, frequentemente tornam-se inadimplentes por curtos períodos, mas os pagamentos ocorrem com os valores majorados. Ressaltou que estão em andamento ações de execução contra Condôminos inadimplentes. Sr. MESQUITA (612) questionou

a ausência dos proprietários na assembleia, resultando em reduzido número de pessoas. Sr. HENRIQUE (608) informou que as pessoas que precisavam ouvir a fala do condômino não estavam presentes. Submetida a votação, as contas da síndica Jeane Duarte, referente ao período de 01/10/2018 a 30/09/2019 (12 meses), conforme constante do edital - estas foram aprovadas pela expressiva maioria, com o seguinte resultado: 07(sete) votos pela reprovação das contas, referentes às unidades 403, 120, 502, 103 e 202, representadas pelo Sr. GENÉSIO ALVES DE ARAUJO; 604 e 404 representadas pelo Sra. BENVINDA, votaram pela reprovação, além de 01(um) abstenção da Sra. MARINA (201); do total de 60 (sessenta) unidades votantes, 52 (cinquenta e dois) condôminos votaram pela aprovação das contas. O Sr. MANUEL FERRAZ (609) informou que a equipe da Novacap esteve na quadra para realizar a poda das árvores. Que alguns moradores se manifestaram junto à equipe sob ameaças e impediram a realização dos serviços de poda que careciam de urgência. Que se ele sofrer algum prejuízo patrimonial irá demandar na justiça os ressarcimentos devidos, daqueles que impediram a realização dos serviços. Que atualmente, as árvores estão caindo e Órgão não atende mais as demandas solicitadas pela Síndica. Em continuidade, passou-se para o item 2 do Edital: - Deliberação sobre a previsão orçamentária para o ano de 2020, com fixação de cotas-partes. A Síndica discorreu sobre o tema, demonstrou através de planilhas que os valores gastos no período de novembro de 2018 a setembro/2019 com pagamentos de pessoal, encargos trabalhistas, administrativas, manutenção, reparos, pró-labores, despesas financeira e despesas patrimoniais totalizaram no período R\$ 1.327.671,62 (hum milhão, trezentos e vinte e sete mil, seiscentos e setenta e um reais e sessenta e dois centavos). Informou que para a elaboração da previsão orçamentária foram utilizados os percentuais divulgados pelos Órgãos governamentais e institutos de pesquisas estatísticas. Que não considerou a previsão de sobretaxas de contingenciamento da CAESB e CEB, nos cálculos. Informou que a previsão anual para o exercício de 2020 é de R\$ 1.399.605,67(hum milhão, trezentos e noventa e nove mil, seiscentos e cinco reais e sessenta e sete centavos). A título de ilustração foi noticiado os valores das taxas de condomínio praticadas nos blocos vizinhos, valores esses informados pelos síndicos dos condomínios respectivos, A proposta consignada nas planilhas exibidas na AGO, considerando as despesas realizadas e as projetadas para o exercício de 2020, resultou no valor de R\$ 1.399.605,67, para os 12 meses, correspondendo ao reajuste de R\$ 49,50(quarenta e nove

reais e cinquenta centavos) mensais, após o desconto de pontualidade para os pagamentos que sejam realizados até o dia 10 de cada mês, aplicado à todas as unidades. Para pagamentos realizados até o dia 10 de cada mês, do vencimento, o valor das Cotas-partes para unidades de três ou quatro quartos sugerida pela Administração do Condomínio, foi de R\$ 1.400,00 – R\$ 420,00 = R\$ 980,00, totalizando uma receita mensal de R\$ 117.600,00 (cento e dezessete mil e seiscentos reais), caso não ocorram inadimplências. A Sra. Síndica, esclareceu sobre as planilhas apresentadas, dizendo que o estudo foi desenvolvido em consonância com os gastos praticados no período de 10/2018 a 09/2019; O Sr. ALESSANDRO (616) informou que as taxas de inflação são calculadas por uma equipe muito competente de economistas do BACEN e os erros são historicamente mínimos. A Sra. LUZIA (417) informou que a proposta apresentada pela administração não é aleatória, mas baseada em análises dos custos existentes e deve ser considerada. A Sra. Síndica, esclareceu sobre as planilhas apresentadas, dizendo que o estudo foi desenvolvido em consonância com os gastos praticados no período de 10/2018 a 09/2019; Depois de intensas discussões restaram (03) três propostas sugeridas: 1ª) não reajuste, mantidos os valores atuais das cotas-partes; 2ª) reajuste da cota parte para R\$ 1.400,00, sujeito ao desconto de R\$ 420,00 por pontualidade – restando o valor líquido de R\$ 980,00, proposto pela Administração do Condomínio; e, 3ª) redução dos valores das cotas-partes. Submetida à votação a primeira proposta: “não reajuste, mantidos os valores atuais das cotas-partes”; votaram favoravelmente os representantes das Unidades 211, 113, 201, 310, 403, 103, 502, 604, 404, 316 e 104, totalizando 11 (onze) votos do total de 60 unidades representadas. Submetida a votação, a segunda proposta: reajuste proposto pela Administração do Condomínio; votaram contrariamente os representantes das Unidades 211, 113, 201, 310, 403, 103, 502, 604, 404, 316 e 104, totalizando 11 (onze). Abstiveram-se os representantes das Unidades 419, 601, 508, 611, 407, totalizando 05 (cinco) votos. Restando 44 (quarenta e quatro) votos favoráveis ao reajuste da cota parte para R\$ 1.400,00 – R\$ 420,00 = R\$ 980,00. A proposta de redução dos valores das Cotas-partes apresentada pelo Sr. GENÉSIO ALVES DE ARAUJO, representante das Unidades 403, 120, 502, 103 e 202, foi por ele retirada não chegando a ser submetida à votação da AGO. 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 2020, 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.^a. 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: 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: 07(sete) votos pela reprovação dos candidatos da Chapa, referentes às unidades representadas pelo Sr. GENÉSIO ALVES DE ARAUJO (403, 120, 502, 103 e 202) e Sra. BENVINDA (604 e 404); 53 (cinquenta e três) condôminos votaram pela aprovação dos candidatos da Chapa Única, do total de 60 (sessenta) unidades votantes. 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 às 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 prevista em convenção. O SR. JOSÉ CARLOS (316) elogiou o trabalho que vem sendo realizado pela síndica, e pela atenção por ela dispensada na solução dos problemas ocorridos na Unidade em que reside. A Sra. Síndica montará um grupo de trabalho para tratar da elaboração da nova convenção e regimento interno e a Sra. MARINA (201) participará do grupo de trabalho para elaborar uma proposta que reduza os custos do condomínio, estando todos os condôminos convidados a participarem dos grupos. A Síndica questionou em assembleia se algum condômino se manifestaria interessado em participar, não logrando êxito. SRA. JULIANA (419)



mencionou saudosamente a ausência do condômino, Professor Jacinto (219), ex-secretário da Administração deste Condomínio, que faleceu no início deste ano. 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 22:05h.



LOURIVAL ROCHA DE MATOS (515)

Secretário




MANUEL SANTOS FERRAZ (609)

Presidente



TJDFT2019
0220230032WDGI

2º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOC. CRS 504 EL 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 0004432570, livro e folha BEB59-292 em 20/12/2019 Ficou arquivado documento em CÓPIA (Selo Digital: TJDFT20190220230032WDGI) Para consultar o selo, acesse www.tjdft.jus.br



Antônio Fernandes Quirino de Souza
Escrivão Autorizado