

Condomínio do Bloco C da SQS 109

Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 02 de março de 2015

Aos dois dias do mês de março do ano de dois mil e quinze às 19h45min em segunda e última convocação, reuniram-se no salão de festas, em Assembleia Geral Extraordinária, de acordo com o Edital de Convocação, enviado a todos na forma da lei e também publicado no dia 20 de janeiro de 2015 na página do Condomínio na Internet, no site oficial, conforme é habitual, os condôminos das unidades que assinaram a lista de presença: 512, 616, 420, 219, 507, 316, 601, 403, 309, 501, 404, 114, 218, 514, 204, 310, 609, 307, 603, 220, 417, 406, 506, 115, 517, 416, 303, 109, 110 e 301. A Síndica, Sra. Jeane Rocha Duarte, conclamou todos os presentes para o início da Assembleia e solicitou que se procedesse à composição da mesa diretiva dos trabalhos, convidando o condômino Jacinto Guerra (apartamento 219) para a presidência e a representante da Principal Administradora de Condomínios, Sra. Zélia Martins Ribeiro, para secretariar os trabalhos. Submetido à votação foi aprovado por unanimidade da assembleia. Em seguida o Sr. Presidente procedeu a leitura da íntegra do edital de convocação e passou aos debates e deliberações dos seguintes itens da pauta: 1- Informes gerais sobre as providências implementadas no condomínio. 2- Deliberação para que a Sra. Síndica negocie/receba obrigações condominiais (taxa ordinária e extraordinária) em atraso, inclusive com liberação de acréscimos pelo atraso. 3- Aquisição de mobiliário e equipamentos para o salão de festas. 4- Resultado da pesquisa de satisfação encaminhada aos condôminos; 5- Autorização para contratar a avaliação técnica da viabilidade de instalação de sistema de captação de águas pluviais, com definição dos recursos necessários para fazer face à despesa. 6- Análise de sugestão de condômino para montagem de brinquedoteca. 7- Deliberação quanto aos honorários da Sra. Síndica. 8- Assuntos de Interesse Geral. Ato contínuo o condômino Genésio Alves de Araujo (apartamento 403) entregou as considerações que relacionou, por escrito, sobre a pauta desta assembleia e solicitou que fizessem parte integrante da ata como se nela transcritas fossem. Retomando a palavra o Sr. Presidente convidou a Síndica para discorrer sobre o Item 1- A Sra. Síndica relatou aos presentes as diversas providências que adotou a partir do recente início da sua gestão e dentre essas destacou: a) negociação e revisão dos valores de todos os contratos, que resultou numa economia mensal de dez mil reais; b) os trabalhadores que costumavam prestar serviços ao condomínio e receberem por meio de recibo simples, com a sua orientação, estão agora, para serviços prestados a partir de março deste ano, com a situação fiscal regularizada e emitem notas fiscais; c) revisou a escala dos trabalhadores de serviços gerais de forma que agora também aos domingos o edifício dispõe de serviço de limpeza; d) adquiriu o domínio do site e contratou o profissional que já prestava o serviço de manutenção para atualizar, com o objetivo de dar plena transparência a sua gestão, conforme se comprometera; e) as prestações de contas do mês encerrado são elaboradas por contador e toda a documentação da receita e despesas escriturada é disposta no balancete mensal, sendo que os demonstrativos contábeis são publicados no dia 05 do mês subsequente nos boletos da taxa de condomínio e serão submetidos trimestralmente à aprovação do Conselho. Esclareceu ainda que encaminhou fichas para atualização do cadastro e necessita que todos os moradores preencham e devolvam. Em discussão o Item 2- A Sra. Síndica noticiou que alguns moradores a procuraram para pagar taxas condominiais em atraso, mas a advogada a orientou que não deveria autorizar o pagamento de nenhuma taxa fora do vencimento, que essa autorização dependeria de aprovação assemblear. Em seguida solicitou ao Sr. Presidente que submetesse ao voto da assembleia: a) A síndica está autorizada a negociar e receber obrigações condominiais em atraso sem os acréscimos legais e b) a síndica não está autorizada. O condômino Genésio Alves de Araújo interrompeu a votação para

Condomínio do Bloco C da SQS 109

apresentar sua discordância e procedeu a leitura de suas observações ao edital. A condômina Marenny Guerra de Oliveira (apartamento 404) opinou que em nome da legalidade é contrária ao recebimento de taxas sem os acréscimos legais previstos no Código Civil. O condômino José Carlos Martins (apartamento 316) expressou que “a síndica está proibida de receber”. O condômino Alberto Jorge de O. Silva (apartamento 517) conclamou aos condôminos “que a presença na assembleia deve ser utilizada por cada um para contribuir com sugestões nas decisões em prol do interesse comum, trata-se de uma colaboração e não discussão de competências.” O condômino Alessandro G. Fraga (apartamento 616) opinou que a pretensão do condômino Genésio Alves de Araújo de anular o edital é improcedente. O condômino Jacinto Guerra (apartamento 219) esclareceu que examinou o edital da assembleia antes da Síndica dar publicidade e este está correto. O condômino Igor Souza Santos pontuou que a assembleia já autorizou a inserção do documento na ata, conforme o condômino solicitou. O condômino Samuel F. Figueiredo (apartamento 218) propôs que a discussão proposta pelo condômino ocorra ao final da assembleia, possibilitando a deliberação dos demais itens da pauta. **Em votação:** a assembleia por unanimidade decidiu que a Sra. Síndica **não** está autorizada a negociar e receber obrigações condominiais em atraso sem os acréscimos legais. A Sra. Síndica solicitou a palavra para informar que alguns condôminos efetuaram depósito na conta do Condomínio, inclusive fora da data do vencimento, e para evitar a continuidade dessa ocorrência, irá ao Banco de Brasília para providenciar o bloqueio da entrada de depósitos na conta corrente. Item 3- A Sra. Síndica comunicou, que a maioria dos condôminos que respondeu a pesquisa de satisfação considerou o atual valor da taxa de manutenção do salão de festas elevado, e ponderou que este é cobrado em conformidade ao Regimento Interno, que assim como a Convenção para ser alterado depende de 2/3 dos condôminos, mas este na ocasião da sua elaboração e aprovação recebeu 30% de assinaturas de condôminos, e submeteu ao exame da assembleia a sugestão para que o percentual previsto de manutenção do salão de festas passe a ser calculado sobre o valor da taxa de condomínio com o desconto de pontualidade. Propôs também: a) a aquisição de mobiliário e equipamentos para o salão de festas; b) a contratação de arquiteto para desenvolver um projeto para futura reforma do salão de festas e criar um espaço gourmet. O condômino Otávio M. E. Carlos (apartamento 514) ponderou que as duas sugestões da Síndica não são exclusivas. A Sra. Síndica opinou que esta assembleia pode chamar uma assembleia específica para modernizar o Regimento. O condômino José de Aguiar Mesquita Pinto exemplificou com a constante atualização das normas de funcionamento do Clube Vizinhança 109, a celeridade das necessidades dos associados transcende aos dispositivos vigentes e obriga a sistemática adequação. O condômino Otávio M. E. Carlos propôs a convocação de assembleia para votar as normas internas do Condomínio. O condômino Genésio Alves de Araújo declarou que qualquer decisão sobre a matéria é ilegal. O condômino Alberto Jorge de O. Silva expressou que todas as decisões assembleares devem concomitantemente priorizar o bom senso e a legalidade, não tem cabimento a tentativa do condômino de obstruir, o caminho legal é o que está sendo deliberado pela assembleia e a obstrução à deliberação dos condôminos prejudica os interesses da comunidade. O condômino Jacinto Guerra (apartamento 219) declarou que esta assembleia tem expressivo número de presentes e, se a assembleia for inviabilizada, conforme pretendido pelo condômino, não somente esta seria inviabilizada, mas sim o próprio Condomínio. Concluiu asseverando que analisou todos os documentos disponibilizados pela Síndica, pode confirmar a tempestividade e regularidade do edital e o interesse da síndica em prol dos pleitos dos condôminos. A Sra. Síndica solicitou que constasse em ata que os balancetes de prestações de contas da sua gestão, devidamente escriturados e assinados pela contador, estão à disposição para exame dos condôminos e que pretende formar um grupo de

Condomínio do Bloco C da SQS 109

estudo para elaborar um novo Regimento e trazer ao exame de assembleia. Item 4- A Sra. Síndica noticiou que até o momento recebeu as respostas da pesquisa de satisfação de trinta e dois condôminos, estas contém sugestões para: a) transparência das prestações de contas; b) reclamação de barulho, o que afronta o previsto no capítulo IX- das proibições Art. 35; c) aproveitamento das águas pluviais; d) segurança, com instalação de sistema de ingresso dos moradores por senha ou biometria; e) manutenção do edifício e por este motivo alterou a escala da equipe de limpeza, com um faxineiro aos domingos. Item 5- A Sra. Síndica consultou se algum dos presentes discorda da contratação de um profissional para verificar a existência de vazamentos nos apartamentos e realizar a troca de pequenos acessórios como carrapetas e borrachinhas, para agendar a visita elaborará um cronograma e os moradores marcarão o dia e hora dentro de uma programação. O condômino Manuel S. Ferraz (apartamento 609) sugeriu que o Condomínio realize trimestralmente a vistoria nas instalações hidráulicas dos apartamentos. A condômina Adelita (apartamento 403) sugeriu a vistoria também nas áreas comuns do prédio. A condômina Raimunda sugeriu a verificação das bóias das caixas d'água. O condômino Antonio Álvaro Aquino (apartamento 603) comentou que as jardineiras dos apartamentos estão sendo irrigadas com mangueiras. A assembleia questionou sobre o valor da fatura de água e a síndica informou ter pago cerca de quatorze mil reais. Na sequência a Sra. Síndica convidou a condômina Carla (apartamento 501) que nobremente se colocou à disposição para auxiliar no desenvolvimento de projeto para captação de águas pluviais e individualização de hidrômetros. A condômina informou que consultou a CAESB, esta orientou que o Condomínio deveria contatar empresas especializadas para desenvolver o estudo de viabilidade técnica e os projetos, e posteriormente submeter à aprovação da ADASA, discorreu a respeito das informações que coletou até o momento e que a empresa que contatou poderá apresentar uma palestra para esclarecer aos moradores. O condômino Manuel S. Ferraz comunicou que no passado foi feito um levantamento de custo para a hidrometração individual e cada condômino levaria mais ou menos quinze anos para recuperar o investimento. A condômina Carla propôs convidar o profissional para apresentar o processo. A Sra. Síndica esclareceu que a CAESB autoriza o sistema de captação de águas pluviais, mas para cumprir os requisitos depende da vontade dos condôminos. A condômina Mareny Guerra de Oliveira questionou se a ideia da síndica é baratear o custo da água e também o valor da taxa de condomínio. A Sra. Síndica afirmou que sim e propôs no primeiro momento convidar a empresa de individualização de hidrômetros para apresentar a palestra e o custo para avaliação dos condôminos e num segundo momento a matéria seria deliberada em assembleia. No que concerne à captação de águas pluviais deverá ser tratado inicialmente com a NOVACAP e o tratamento da água com a CAESB. As sugestões podem ser conduzidas paralelamente, essas soluções não se excluem e a condômina Carla se dispôs encaminhar o assunto com a NOVACAP. O condômino Genésio Alves de Araújo pediu a transcrição do item das suas considerações, "6) devem-se verificar orçamentos de duas mais empresas para a realização desse serviço." **Em votação:** a assembleia por maioria aprovou a vistoria nos apartamentos e as apresentações do sistema de individualização e da captação de águas pluviais. Item 6- O condômino Genésio Alves de Araújo comunicou que ele e o condômino Joaquim Caixeta discordam da montagem de brinquedoteca e estiveram hoje na AGEFIS para verificar a legalidade do aumento de área construída. O condômino Edson Felipe Lopes (apartamento 517) defendeu que a brinquedoteca proporcionará um local seguro para as crianças brincarem e pode ser construída dentro da legalidade. O condômino Alberto Jorge de O. Silva opinou que o Condomínio proceda uma consulta para conhecer se obterá permissão para a brinquedoteca. O condômino José de Aguiar Mesquita Pinto esclareceu que deverá ser feito um projeto e submetido à aprovação da Administração de Brasília. O condômino Genésio Alves de Araújo

Condomínio do Bloco C da SQS 109

declarou que a convenção de condomínio proíbe. O condômino José Carlos Martins sugeriu a recuperação do parquinho das proximidades. A condômina Cirlene propôs a reativação do parquinho, visto que os moradores do 1º andar sofrem com o excesso de barulho. A condômina Adelita sugeriu que além do parquinho as crianças poderão brincar no Clube Vizinhança. O condômino José de Aguiar Mesquita Pinto esclareceu que para utilizar o Clube tem que ser sócio. O condômino Genésio Alves de Araújo solicitou a transcrição de item das suas considerações: “7) A instalação da brinquedoteca vai modificar as partes comuns do condomínio e, para consecução desse intento deve ser atendido o parágrafo único do Art. 25 da Convenção dispõe que ... modificações das partes comuns serão exigidos votos que representem no mínimo (dois terços) condôminos manifestados em Assembleia Geral Extraordinária, para tais fins.” O condômino Edson Felipe Lopes esclareceu os passos para a montagem da brinquedoteca: 1º legalidade da implementação; 2º a viabilidade; 3º o custo. **Em votação:** a assembleia aprovou por maioria de 23 (vinte e três) votos a montagem da brinquedoteca, conforme o planejamento apresentado pelo condômino. Item 7- A Sra. Síndica informou que conforme aprovado na ata de assembleia de 18/12/1995 foi instituído até 12 salários mínimos a título de pró-labore para o Síndico e o tesoureiro, consultou também a tabela do Síndicondomínio que estabelece o valor de três mil, novecentos e sessenta reais, e verificou ainda os condomínios próximos e em média confirmou o valor de um salário mínimo para cada 24 apartamentos, mas propõe além da isenção da taxa de condomínio, um pró-labore no valor de dois mil, setecentos e cinquenta e oito reais, equivalente a três vírgula cinco salários mínimos. O condômino José Carlos Martins informou que o valor de pró-labore do síndico é aprovado na assembleia geral ordinária, assim como na previsão de gastos para 2015, aprovada na assembleia ordinária de 28 de novembro de 2014, não constou o gasto com o pró-labore do síndico, portanto não há como custear essa despesa. O condômino Genésio Alves de Araújo solicitou a transcrição de item das suas considerações: “8) Art. 22, alínea b, da Convenção que reza que anualmente, no mês de novembro, os condôminos reunir-se-ão em Assembleia Geral Ordinária para deliberar sobre a) ... b) previsão orçamentária para o exercício que se inicia com fixação das quotas parte... Na previsão de gastos para 2015 (AGO de 28.11.2014) não constou os gastos com o pró-labore do Síndico e, portanto, não há como custear essa despesa.” O condômino José de Aguiar Mesquita Pinto afirmou que sem remuneração ao síndico não há como o condomínio funcionar, a síndica está fazendo um trabalho excelente, inclusive de economia, fez um estudo e apresentou uma proposta muito razoável. A Condômina Sra. Wanessa (apto 416), enalteceu a nova gestão e pediu que registrasse em ata a percepção dela quanto às ações de um pequeno grupo que tendem a desconstrução e desvalorização no que se refere aos trabalhos realizados pela síndica. **Em votação:** o pró-labore da Síndica, no valor de dois mil, setecentos e cinquenta e oito reais foi aprovado por 17 (dezessete) votos favoráveis e registrados treze votos contrários. O condômino José Carlos Martins solicitou a palavra para esclarecer que votou contrário ao proposto pela Síndica, devido à ausência da despesa na previsão orçamentária. 8- Assuntos de Interesse Geral. Nenhum dos presentes quis se manifestar. Nada mais havendo a ser tratado, às 22h10min o Sr. Presidente deu por encerrado os trabalhos, sendo lavrada a presente ata que vai assinada por mim, Zélia Martins Ribeiro, na qualidade de secretária, e pelo Sr. Presidente.

Zélia Martins Ribeiro
Secretária

Jacinto Guerra
Presidente