

# 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](mailto:sqs109c@gmail.com)

Arquivo de Títulos e Documentos  
Arquivo de Títulos e Documentos em DFT  
Arquivo nº 004551278 em 08/07/2021.

## ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO BLOCO C DA SQS 109, REALIZADA NO DIA 17 DE JUNHO DE 2021

No dia dezessete de junho de 2021, realizou-se, na área dos pilotis do Bloco C da SQS 109, adjacente ao salão de festas, a Assembleia Geral Extraordinária (AGE), convocada nos termos do lançamento do *Livro de visita virtual*, em 09 de junho de 2021, 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- Análise e aprovação de proposta para instalação de energia fotovoltaica, com a respectiva instituição de taxa extra, se for o caso, para sua implementação. A Assembleia teve início, em segunda convocação, às dezenove horas, com a participação dos condôminos que assinaram a lista de presença (anexa a esta Ata) dos seguintes apartamentos 101, 102, 104, 105, 106, 109, 110, 201, 204, 209, 210, 211, 216, 219, 220, 304, 309, 310, 311, 320, 401, 405, 406, 409, 417, 419, 420, 501, 503, 504, 506, 507, 510, 511, 514, 517, 519, 601, 602, 607, 609, 610, 612, 613, 616, 617, 618, 620, totalizando quarenta e sete unidades condominiais. A Sra. Síndica pediu que algum condômino se habilitasse para presidir e outro para secretariar a assembleia, após reiteradas solicitações, apresentou-se como únicos candidatos para presidência, o Sr. IGOR SOUZA (618), e para secretariar também como único candidato, o Sr. ALBERTO JORGE DE OLIVEIRA E SILVA (507), de forma "ad hoc" vez que substituída o 1º e 2º secretários, impossibilitados de estarem presentes na reunião, eleitos por unanimidade dos presentes. A Sra. Síndica, como de praxe, informou que a assembleia seria gravada, e que o condômino que desejasse se manifestar-se, deveria solicitar o microfone, para que sua fala ficasse registrada, dizendo o seu nome e o número de sua unidade, não houve objeções. A seguir, para o cumprimento do item 1 do edital, a síndica, senhora JEANE DUARTE (apt. 220), 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 informativo que tratava sobre a implementação do projeto de energia fotovoltaica para as áreas comuns do condomínio. Solicitou que o informativo distribuído e a apresentação em *power point* fizessem parte da ata. A síndica realizou uma apresentação, explicando o que é a energia fotovoltaica, como funciona, bem como o contexto atual e legal da energia no Brasil, vantagens e desvantagens da energia solar, quais foram as premissas para elaboração da proposta e seleção das empresas concorrentes. A síndica informou que se encontra em discussão na Câmara dos Deputados o PL 5829/2019 - proposta de Marco Legal da Micro e Minigeração Distribuída - MMGD e do Sistema de Compensação de Energia Elétrica -SCEE. Que se aprovado o projeto de lei, ele irá impactar novos projetos de energia fotovoltaica. Que, com a mudança, o crédito gerado passará a ser "tarifado", ou seja, irá acabar o desconto no que chamamos tecnicamente de "Fio B" (componente tarifário que remunera as distribuidoras de energia), podendo chegar a uma taxa de 61%. Que o PL 5829/2019 propõe uma diminuição do limite de potência instalada para minigeração (nosso modelo) para 3 MW. Por esse motivo, pode provocar uma redução do mercado potencial e escalabilidade da Mini GD para estas fontes. Que existem complicadores na transferência de crédito gerado. Ou seja, seremos impactados, caso tenhamos um excedente de energia gerada, pois não poderemos nos beneficiar nos modelos do projeto de lei supracitado. E que os equipamentos são vendidos em dólar, ou seja, um fator determinante para nossa tomada de decisão. A síndica informou que atualmente o condomínio paga cerca de R\$6.000,00 (seis mil reais) de conta de energia elétrica e que a expectativa é pagar cerca de 190 reais de conta após a instalação das placas fotovoltaicas. Que o retorno do investimento (*payback*) é de três anos; que a economia anual é de R\$ 66.504,00 na conta de energia elétrica; que, com a homologação do projeto pela Neoenergia, o condomínio estará protegido contra os constantes aumentos na conta de energia; A síndica informou que o valor do investimento é de R\$ 198.200,00 (cento e noventa e oito mil e duzentos reais). Que existem três formas para pagamento do projeto a ser deliberado pela assembleia. A primeira, utilizar o fundo reserva, sem estabelecer taxa extra para repor o valor. A segunda, usar o fundo reserva com deliberação



de taxa extra para repor. E a terceira, utilizar o financiamento bancário. A síndica passou a palavra para o engenheiro Alexandre, da empresa AVJ energia solar, que realizou uma apresentação sobre o projeto de energia fotovoltaica para as áreas comuns do condomínio. O Sr. EDMILSON (617) questionou a respeito do impacto nas unidades abaixo de onde seriam instaladas as placas fotovoltaicas, quanto a alteração de temperatura. O engenheiro Alexandre informou que não existe aquecimento nas unidades localizadas abaixo das placas instaladas, que não aquece a laje e tampouco as telhas localizadas abaixo. O Sr. MESQUITA (612) questionou a respeito do tamanho das placas e a posição das placas e o engenheiro ALEXANDRE informou que são placas possuem 2,20x1,02 e que o ideal é a inclinação de 16 graus, orientadas para o norte. O Sr. OTAVIO (514) questionou quanto a manutenção das placas e nas telhas e qual seria o custo da manutenção do sistema e do monitoramento e qual é a perda da potência das placas com o passar do tempo. O Eng. ALEXANDRE informou que a manutenção é realizada com uma vassoura de pelos finos e água, que será realizada pela empresa AVJ por dois anos, sem custo. Que posteriormente o serviço deve ser contratado a parte e custa R\$ 200,00 (duzentos reais) por limpeza realizada e deve ser realizada três a quatro vezes por ano. Que o monitoramento será sem custo por dois anos, que após esse período o condomínio estará familiarizado com o sistema e se tiver necessidade não haverá custo para dar qualquer orientação. Que as placas serão instaladas numa estrutura acima das telhas com vedação. Que, para manutenções pontuais, há necessidade de contatar a empresa para que seja desligado o sistema e realizado o reparo. Que os módulos possuem um decaimento de potência de 0,7% ao ano. Que os fabricantes dão um certificado de que o sistema em 25 anos terá 80% do total. Que esse decaimento já foi calculado no retorno para o condomínio. Sr. MARCIO (420) questionou o tempo da empresa no mercado. O eng. ALEXANDRE informou que no mercado de energia fotovoltaica eles estão desde 2016 e no setor elétrico há 25 anos. Sr. ALEXANDRE (504) questionou sobre uma vantagem a mais por escolhermos a empresa AVJ como parceiros do condomínio. O eng. ALEXANDRE informou que vai conceder o seguro do sistema no primeiro ano. Sr. ALFREDO (320) questionou quanto à aprovação do PL 5829/19, até que momento o condomínio terá as garantias das regras atuais. O eng. ALEXANDRE informou que será a partir do contrato firmado com a

Neoenergia. Que quem já tem o sistema terá 20 anos garantidos em contrato das normas atuais. Que existe um risco e que vai dar celeridade ao processo para finalizar antes da votação do PL. Sr. OTAVIO (514) que se foi realizado algum estudo da previsão de retorno se a Lei for aprovada de forma a taxar todos de forma igualitária. O eng. ALEXANDRE informou que não foi feito estudos considerando as taxas aleatórias por se tratar apenas de especulação. Sr. ALEXANDRE (504) alertou que o investimento em questão pode ser compensado na valorização do patrimônio de cerca de 7%, caso seja aprovado o projeto de energia fotovoltaica. A síndica lembrou que o condomínio e os moradores estão pagando contas de energia com valores reduzidos, há quase um ano e meio por causa da substituição dos painéis elétricos. E que a economia gerada pode auxiliar no custeio do investimento para instalação das placas fotovoltaicas. Que a energia solar é um dos quesitos para se obter o IPTU verde. Submetida a votação, o item 1 do edital foi aprovado, dos 47 quarenta e sete condôminos presentes a AGE, 46 aprovaram a implementação do projeto de energia fotovoltaica, e a contratação da empresa AVJ para implementação do projeto de energia fotovoltaica, pelo valor de R\$ 198.200,00 (cento e noventa e oito mil e duzentos reais), R\$ 1.651,66 (mil seiscientos e cinquenta e um reais e sessenta e seis centavos) por unidade habitacional, com um voto contra-, o do Sr. Otávio (514). Foi colocado em votação três opções de pagamento do projeto, pela metodologia de voto um a um. A Sra. Síndica esclareceu que há recursos disponíveis no condomínio, na conta fundo reserva, com saldo suficiente para adimplir a obrigação, desde que autorizado pela assembleia, e com a posterior reposição dos valores utilizados, vez que o fundo de reserva é um recurso do condomínio para fazer face a despesas emergenciais, alheias ao planejamento estipulado pela previsão orçamentária do condomínio. Que repor o fundo é manter a vitalidade do condomínio preservada. Lembrou que o projeto de substituição dos painéis elétricos foi executado da mesma forma. A síndica solicitou que ao votar nas propostas informadas que fosse levado em consideração a necessidade de alguns os condôminos que optaram por pagar em 24 parcelas. Sr. VALTER (209) informou a preocupação de deixar o fundo de reserva descapitalizado por mais um ano, caso aprove a taxa em 12 meses. A Síndica solicitou que em votação a **primeira proposta**: utilizar o fundo de reserva sem implementação de taxa extra. Restou prejudicada a proposta. A



unidade 419, optou pela primeira proposta. Em votação a **segunda proposta** de 24 parcelas de R\$ 68,81. Restou prejudicada a proposta. Registre-se que as unidades 211 e 503 optaram pela opção de pagamento em 24 parcelas. **Terceira proposta:** a Sra. Síndica foi autorizada pela assembleia fazer uso do valor oriundo do fundo reserva, R\$ 198.200,00 (cento e noventa e oito mil e duzentos reais), quantia esta deverá ser resposta, em de 12 parcelas no valor de R\$ 137,63, a título de taxa extra, vencendo-se a primeira no dia 10/08/2021 (dez de agosto de dois mil e vinte e um e as demais nas datas subsequentes. Submetida a votação a terceira proposta, foi aprovada, com 43 votos a favor. A síndica agradeceu a presença de todos e a confiança nela depositada. O Sr. MESQUITA (612) pediu um minuto de silêncio em homenagem e memória do Sr. Márcio (502) e Dona Cecília (406) que faleceram no mês de junho. O presidente da sessão encerrou a AGE às 20h24min.



IGOR SOUZA SANTOS (618)  
Presidente



ALBERTO JORGE DE OLIVEIRA E SILVA (507)  
Secretário



TJDFT2021  
0220072239MIKR

2º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOC.  
CRS 504 BL A Lojas 07/08 - Ass Sim  
Brasília/DF - Tel: 61 3214-5900  
Oficial: Jesse Pereira Alves

Apresentado hoje em Títulos e Documentos, protocolado e registrado sob o nº 0004551278, Livro e folha 8885-089 em 08/07/2021

Ficou arquivado documento em CÓPIA (Selo Digital: TJDFT20210220072239MIKR

Para consultar o Selo, acesse [www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br)

  
Vânia Carvalho de Oliveira da Luz  
Escrevente Autorizada