



## **CONDOMÍNIO do Bloco "C" da SQS 109**

Brasília, DF – Tel.: (061)3443-0492 – 9989-5327

HTTP://www.sqs109c.com.br

Email: sqs109c@uol.com.br

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0003321336 em 17/11/2015.

- Assuntos:**
- 1- Análise e aprovação das contas da gestão finda;
  - 2- Análise e aprovação do orçamento das despesas para o orçamento do exercício que se inicia, e fixação da cota-parte se for o caso;
  - 3- Eleições de Síndico, Subsíndico, 1º e 2º Tesoureiro, 1º e 2º Secretário, membros do Conselho Consultivo, composto por um(01) Presidente e dois(02) membros eleitos pela Assembleia;
  - 4- Assuntos de interesse Geral.

No dia dez de novembro de dois mil e quinze (10.11.2015), realizou-se, no Salão de Festas do Bloco C da SQS 109, a Assembleia Geral Ordinária convocada nos termos Convenção do Condomínio, conforme previsto no art. 22 que determina que seja realizada no mês de novembro a referida assembleia divulgado no Livro de Visita Virtual, na data de 03 de novembro 2015, no site (www.sqs109c.com.br) do Condomínio, também tempestivamente distribuído a todos os condôminos, para tratar dos seguintes assuntos: 1) - Análise e aprovação das contas da gestão finda; 2) - Análise e aprovação do orçamento das despesas para o orçamento do exercício que se inicia, e fixação da cota-parte se for o caso; 3) - Eleições de Síndico, Subsíndico, 1º e 2º Tesoureiro, 1º e 2º Secretário, membros do Conselho Consultivo, composto por um(01) Presidente e dois(02) membros eleitos pela Assembleia; 4) Assuntos de interesse Geral. Atendendo ao Edital de convocação 03/2015, relativamente a Assembleia Geral Ordinária de 10/11/2015, registrou-se o recebimento do ofício nº.1323/2015/DIAPF/SPU/DF, do Ministério da Administração e Reformas do Estado - MARE, referente aos nove(09) apartamentos de propriedade da União Federal (107, 210, 217, 304, 414, 519, 602, 614 e 620), declarando votos de acordo com à posição majoritária dos Condôminos. A reunião teve início, em segunda convocação às 19h45min (dezenove horas e quarenta e cinco minutos), com a participação dos condôminos e procuradores que assinaram a lista de presenças (anexa à presente Ata), totalizando 79(setenta e nove), das seguintes unidades condominiais: 101, 102, 103, 104, 109, 110, 113, 116, 118, 201, 202, 204, 205, 207, 209, 211, 213, 214, 218, 219, 220, 306, 309, 310, 311, 312, 314, 316, 319, 320, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 410, 411, 412, 413, 415, 416, 417, 420, 501, 502, 507, 508, 510, 511, 512, 513, 515, 516, 517, 601, 603, 605, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 615, 616, 617, 618. Vários condôminos manifestaram-se contrários às gravações de áudio e vídeo realizadas pelo Sr. GENÉSIO ALVES DE ARAÚJO (403), proibindo que suas imagens fossem gravadas ou exibidas, em razão da forma corrompida como estava sendo realizada e utilizada pelo Sr. Genésio, contendo os cortes que somente a ele interessam, e ainda, possibilitando a montagens e edições dos conteúdos. Que

somente aceitariam gravações de inteiro teor da Assembleia, e se realizadas de forma isenta e oficial, sob pena de adoção de medidas judiciais sendo esta a deliberação da maioria dos presentes, exceto. Os Srs. JOSÉ CARLOS V. MARTINS (316) juntamente com Sr. GENESIO ALVES DE ARAÚJO (403), os quais protestaram pela continuidade da realização das gravações, alegando decisões favoráveis da Justiça. Mantida a proibição da gravação, lembrando tratar-se de um ambiente privado, o que dependeria de consenso dos presentes ou de Mandado Judicial, sem o que tornar-se-ia clandestina e ilegal referida gravação. Passando ao item "1" da Pauta - Análise e aprovação das contas da gestão finda - a síndica JEANE ROCHA DUARTE informou que as contas foram analisadas e aprovadas pelo Conselho, estando, desta forma, em condições de serem formalmente submetidas à deliberação da presente Assembleia. Acrescentou que todos os documentos inerentes a sua gestão estão à disposição de todos os condôminos, as despesas e receitas praticadas foram em observância as normas legais e contabilizadas na forma de balancete elaborado mensalmente, pelo escritório de contabilidade e estão à vista e disponíveis a todos os condôminos, inclusive aqui dispostos sobre a mesa, nesta reunião. Reafirmou que os balancetes de janeiro a outubro do ano em curso estão à disposição no Site oficial do Condomínio ([www.sqs109c.com.br](http://www.sqs109c.com.br)), fazendo-se necessário que os interessados realizem um pequeno cadastro na página para obtenção do login e senha que possibilitará o acesso à área restrita, como já anteriormente informada. A Sr.<sup>a</sup>. Síndica informou ainda que as contas do condomínio, na atual administração, estão todas rigorosamente em dia, não havendo dívida vencida, estando reservados os recursos financeiros para os compromissos que vencem até 31 de dezembro do corrente ano, inclusive para o pagamento de férias e dos 13º salários dos empregados e os respectivos encargos. Informou sobre a existência de débitos de INSS referentes aos exercícios dos anos de 2002, 2003, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010, que resultaram nos bloqueios judiciais dos valores de R\$ 33.528,26, desde 2013, na Conta Corrente do condomínio, que está sendo judicialmente acompanhado por advogado especialmente contratado para o feito. Informou que estará pagando honorários advocatícios, para defesa do condomínio em face da Ação de Exibição de Documentos que tramita no TJDF, interposta pela condômina do Apartamento 316, ZULMIRA BASTO SERRA que tem como patrono da causa o seu "companheiro" Sr. JOSÉ CARLOS V. MARTINS, advogado. O Sr. José Carlos afirma que a responsabilidade da atual síndica abarca a responsabilidade cívica da gestão anterior e responderá por elas. A advogada do condomínio Dra. Úrsula corrige o morador Jose Carlos afirmando que a atual síndica responde pessoalmente apenas e tão somente pela sua gestão, e que não há sub-rogação no exercício da sindicatura, mas representação exatamente nos termos do artigo 12 do Código Processo Civil. A condômina CARLA VASQUEZ (501) questionou os custos de aquisição dos materiais de limpeza e se havia algum fornecedor habitual, sendo informada pela Síndica JEANE ROCHA DUARTE, que as cotações de preços são realizadas, mês a mês, em vários fornecedores, segundo a relação de produtos apresentada, sendo adquiridos segundo o menor valor de cotação. CARLA VASQUEZ BARROS DOMINGUES (501), questionou o não pagamento das



contas de água em alguns meses, sendo reafirmado pela Sr.<sup>a</sup>. Síndica, a informação a ela já prestada pessoalmente, e como já esclarecido em Assembleia anterior, que os fatos deveriam-se a procedimentos operacionais da CAESB, que diante da constatação da redução do consumo de água, promove as retenções das faturas, somente liberando-as após realização de auditoria, o que tem causado transtornos à esta administração, já que embora façam a notificação da retenção, conforme documento constante nos Balancetes, exibido a todos os presentes, insistem em tentar cobrar multa por atraso de pagamento, fazendo-se necessário comparecimento ao escritório da concessionária para abertura de processos administrativos com vistas à restituição compensatória dos valores. CARLA VASQUEZ BARROS DOMINGUES (501) questionou o pagamento de internet no valor de R\$ 150,00 mensais pelos condôminos e a Sra. Síndica explicou que não se tratava de internet, mas da empresa de manutenção do site do condomínio. Os condôminos GENÉSIO ALVES DE ARAÚJO (403) e JOSÉ CARLOS V. MARTINS (316) mais uma vez ressaltaram sua insatisfação quanto a administração do condomínio. CARLA VASQUEZ BARROS DOMINGUES (501) questiona os valores de gastos com limpeza das caixas d'água e caixas de gordura, internet, números de funcionários e a cobrança judicial dos inadimplentes. A síndica Jeane Rocha ressalta que todas essas informações constam do relatório que foi entregue referente a gestão atual em cada unidade habitacional. E justifica que por se tratar de um prédio antigo, alguns apartamentos ainda possuem colunas de cano barbará e estes canos estão muitas vezes obstruídos. E que ocorreram muitos problemas de entupimentos e sendo necessário realizar o hidrojateamento nessas colunas na tentativa de desobstruir os canos. Que o valor questionado quanto a internet pela Sra. Carla tratava-se de manutenção do site e não de internet e que também constava no relatório de prestação de contas entregue. Que a despeito da quantidade de funcionários excedentes justifica-se pela contratação de funcionário para cobrir férias. Foi relatado pela Sr.<sup>a</sup>. Síndica que os Condôminos CARLA VASQUEZ BARROS DOMINGUES (501), GENÉSIO ALVES DE ARAÚJO (403) e JOAQUIM SANTANA CAIXETA (201), estiveram no escritório do Condomínio, nesta data no horário da 14h as 16h, quando examinaram os documentos contidos nos Balancetes dos meses de janeiro a outubro de 2015. A Síndica discorreu sobre os índices de inadimplência de pagamento das Cotas Condominiais sustentando a forma de recuperação dos valores devidos sem submeter os inadimplentes a constrangimentos desnecessários, até para propiciar a convivência harmoniosa. Após as discussões e debates, foi colocada em votação a prestação de contas dos meses de janeiro a outubro, da gestão de 2015, o que foi aprovada, por maioria dos presentes, sendo cinquenta e seis(56) votos favoráveis à aprovação, acrescido dos 9 votos que acompanham a maioria, conforme ofício, totalizando 65 votos favoráveis a aprovação, treze(13) contrários, além de uma abstenção do(a) representante do apartamento 408. Passando ao item "2" do Edital de convocação da Assembleia, referente à análise e aprovação do orçamento das despesas para o exercício que se iniciará em janeiro 2016, e fixação das cotas-parte se for o caso. A Sr.<sup>a</sup>. Síndica apresentou uma breve explanação com estimativa de Custos em que o valor da taxa ordinária do condomínio será mantida em relação

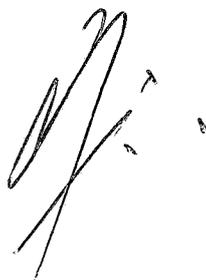


aos valores do exercício de 2015, e algumas despesas mantidas tendo por base aquelas praticadas na sua gestão, com valor inalterado e repetido para a próxima, como exemplo o valor do pró-labore, embora o IPCA dos últimos doze meses sinalize índices de elevação de custos acima de 10% para o ano vindouro, podendo essa elevação ser suportada pelo valor existente hoje em caixa, se aliado a severa contensão das despesas naquele exercício. Dessa forma, as Taxas Ordinárias continuarão fixadas no valor de R\$ 1.050,00, a partir de janeiro de 2016, continuando os apartamentos de 3 (três) quartos com a bonificação de 30% (trinta por cento) sobre o valor da taxa ordinária (R\$ 735,00), e os de 04 (quatro) quartos, com a bonificação de 25% (vinte e cinco por cento) sobre a Taxa Ordinária (R\$ 787,50) para aqueles que realizarem o pagamento até o dia 10 de cada mês. Relembrando que, quando o dia 10 não for dia útil, o pagamento deverá ocorrer sempre no último dia útil antecedente, que, também como já habitual, no caso da conta de água ultrapassar o valor mensal programado, o excedente será descontado na bonificação concedida; igualmente será adotado no caso da necessidade de troca de peça dos elevadores, não cobertas pelo contrato de manutenção; que também serão incluídas para desconto na bonificação concedida. O condômino GENÉSIO ALVES DE ARAÚJO (403) sustentou que em seu entendimento a Programação Orçamentária para o Exercício de 2016, não havia sido suficientemente discutida. A Sra. Sindica solicitou que a tabela de previsão orçamentária fizesse parte integrante desta ata. Submetida a votação da Assembleia, a proposta do orçamento das despesas e a fixação das Cotas-parte para o exercício de 2016, foi aprovada, por maioria dos presentes, sendo sessenta e cinco (65) votos (101, 102, 104, 109, 110, 113, 118, 202, 204, 205, 209, 211, 213, 214, 218, 219, 220, 306, 309, 310, 311, 312, 320, 405, 406, 407, 410, 411, 412, 413, 415, 416, 417, 420, 507, 508, 510, 511, 512, 513, 515, 516, 517, 601, 603, 605, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 615, 616, 617, 618) favoráveis à aprovação, acrescido dos 9 votos que acompanham a maioria, conforme ofício anexo, referente as unidades (107, 210, 217, 304, 414, 519, 602, 614 e 620) e catorze (14) contrários (103, 116, 201, 207, 314, 316, 319, 401, 402, 403, 404, 408, 501, 502). Em face do transcurso da hora, tendo a palavra sido franqueada a todos os condôminos e/ou seus representantes presentes, o presidente da mesa submeteu à Assembleia a proposta de considerar já cumprido o item 4 - (Assuntos de interesse Geral) - sendo a proposição acolhida pela maioria, informando apenas a necessidade de dilatar, acrescentando mais 60 dias no prazo de entrega do grupo de trabalho de segurança dados que 30 dias seria insuficiente para finalizar os trabalhos. A condômina Alexandra, deixou registrado muito elogios a administração e agradeceu a paciência da atual síndica por permanecer no cargo e pela transparência da atual gestão e questionou se a chapa transparência responderia pelas contas da gestão anterior. A Condômina Cirlene (116) questionou a falta de objetividade na votação. O condomínio Alessandro (616), relatou que tem conhecimentos de contabilidade e que na gestão anterior a prestação de contas era muito sumária e que as atuais estão perfeitas, realizando inclusive redução nos valores dos contratos. Os presentes lembraram que a prestação de contas anterior era feita através de relatórios sucintos, produzidos pelo próprio ex-síndico, o qual não remetia a documentação ao escritório de contabilidade, apesar de cobrado,

conforme esclarecido pela Síndica, e ser este o fato dos movimentos contábeis desde o ano de 2009 estarem sendo refeitos. Relembrou ainda que ex-síndico entregou há pouco tempo referidos documentos, de forma desorganizada, dentro de uma caixa, e que após feita conciliação bancária detectou-se a ausência de vários. O Sr. Alberto (507) clamou por mais cortesia, harmonia, boa vizinhança e que alguns moradores não venham “armados” para a assembleia. Afirmou que possuímos vários profissionais no prédio, talentosos que poderiam contribuir de forma positiva, mas que infelizmente utilizam seus conhecimentos para entrar na justiça consta nós mesmos, o condomínio. Vinicius (104) elogiou o dinamismo da atual síndica, as boas ideias que tem se surpreendido com a atual gestão, lamentou a postura do Sr. José Carlos (316) o qual realiza várias agressões contra a síndica sempre com o dedo em rispe, este afirmou nesta assembleia que não vai realizar o pagamento das cotas partes a fim de boicotar o condomínio. O condômino Luís Claudio (312) disse que reside no prédio há mais de 33 anos e que sempre se impressiona como o morador José Carlos é antipático, lamenta pela postura do mesmo, e questiona as ameaças do morador em não pagar o condomínio. Lamentou também a postura do condômino Genésio, e nesta oportunidade pediu para que o Sr. Genésio par e de utilizar indevidamente a vaga de deficiente físico, já que este afirma ser tão legalista. O condômino Paulo Mauricio (220) afirmou que os condôminos Carla Vasquez e José Carlos são desrespeitosos e enobreceu a atitude da atual administração em lavar a garagem e na forma de cuidar do prédio. O condômino Lourival Salgado (211) enalteceu o trabalho da atual administração, que a antiga administração protelou uma obra necessária que vinha gerando transtornos dentro de sua residência e fora solucionado em 15 dias. José Aguiar (612), Márcio (420), Paulo (306), elencaram diversas melhorias obtidas pela atual administração. Passando os trabalhos ao item “3” do Edital - Eleições de Síndico, Subsíndico, 1º e 2º Tesoureiro, 1º e 2º Secretário, membros do Conselho Consultivo, composto por um(01) Presidente e dois(02) membros eleitos pela Assembleia; - o presidente da mesa esclareceu que a votação se daria de forma aberta, devendo cada votante declinar a unidade condominial correspondente e as demais que por ventura estivesse representando mediante mandado de procuração apresentado à mesa, afirmando ser contra ou a favor de cada Chapa apresentada. Concedido tempo para apresentação dos candidatos e suas propostas para a administração, falou pela Chapa Transparência, inicialmente, o candidato a Síndico Sr. ANTÔNIO WERNER VERAS BASTOS (502) que exortou a necessidade de maior transparência na apresentação das contas e propôs a redução dos valores das Cotas condominiais, renunciando ao recebimento do pró-labore a que faria jus caso eleito, ficando somente com a isenção do pagamento da Cota condominial. Em seguida, a Condômina CARLA VASQUEZ BARROS DOMINGUES (501), candidata a Subsíndica da Chapa Transparência apresenta os componentes da chapa e afirma que a chapa buscará dar transparência as contas do condomínio. A chapa União encabeçada pela Sr.<sup>a</sup>. JEANE ROCHA DUARTE, apenas declinou os nomes dos componentes, informou que não faria promessas quanto a redução do valor da taxa de condomínio de forma irresponsável, dado que o condomínio possuía compromissos que deveriam ser honrados. Que por se tratar de um prédio antigo,



existe a necessidade de manter uma reserva. Que possui diversos projetos de melhoria para o prédio como a revitalização do salão de festas e da garagem. Da realização de uma inspeção predial a fim de levantar as necessidades reais do prédio. Que tentará sempre aprimorar o seu trabalho, buscando o melhor para comunidade e sempre agir com transparência como vem fazendo em sua gestão. Iniciou-se a votação pela Chapa Transparência, composta por: SÍNDICO: ANTÔNIO WERNER VERAS BASTOS (502); SUBSÍNDICO: CARLA VASQUEZ BARROS DOMINGUES (501); SECRETÁRIO: ZULMIRA BASTOS SERRA (316), TESOUREIRO: GENÉSIO ALVES DE ARAÚJO (403); CONSELHO CONSULTIVO: RAIMUNDO MACIEL BASTOS (502), NEUSA AUGUSTA ALVES (401), E MARIA DE LOURDES SANTOS (103). Votaram favoravelmente à Chapa Transparência os representantes das Unidades condominiais: 103, 116, 201, 207, 314, 316, 319, 401, 402, 403, 404, 408, 501, 502, totalizando catorze(14) votos, dos setenta (79) legalmente aptos ao exercício do voto. SÍNDICA: JEANE ROCHA DUARTE; SUBSÍNDICO: EDSON FELIPE LOPES; 1º SECRETÁRIO: LOURIVAL ROCHA DE MATOS, 2º SECRETÁRIO: RAULÊ DE ALMEIDA, 1º TESOUREIRO: SILDENHA ALVES RIBEIRO, 2º TESOUREIRO: JOSE AGUIAR DE MESQUITA PINTO; CONSELHO CONSULTIVO: ALBERTO JORGE DE OLIVEIRA SILVA (PRESIDENTE), MANUEL SANTOS FERRAZ (MEMBRO) E IGOR SOUZA SANTOS (MEMBRO). Votaram favoravelmente à Chapa União os representantes das Unidades Condominiais, 101, 102, 104, 109, 110, 113, 118, 202, 204, 205, 209, 211, 213, 214, 218, 219, 220, 306, 309, 310, 311, 312, 320, 405, 406, 407, 410, 411, 412, 413, 415, 416, 417, 420, 507, 508, 510, 511, 512, 513, 515, 516, 517, 601, 603, 605, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 615, 616, 617, 618, totalizando sessenta e cinco (65) favoráveis à aprovação, acrescido os 9 votos que acompanham a maioria dos votos, conforme ofício anexo, referente as unidades (107, 210, 217, 304, 414, 519, 602, 614 e 620) e catorze (14) contrários (103, 116, 201, 207, 314, 316, 319, 401, 402, 403, 404, 408, 501, 502) dos setenta(79) legalmente aptos ao exercício do voto. Concluída a sessão de votação com a conferência das setenta(79) unidades condominiais, de cujas pessoas assinaram a lista de presença, o Presidente da mesa proclamou como eleita a Chapa União, liderada pela Sr<sup>a</sup>. JEANE ROCHA DUARTE, ficando assim constituída a equipe de gestão para o período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2016. SÍNDICA: JEANE ROCHA DUARTE; SUBSÍNDICO: EDSON FELIPE LOPES; 1º SECRETÁRIO: LOURIVAL ROCHA DE MATOS, 2º SECRETÁRIO: RAULÊ DE ALMEIDA, 1º TESOUREIRO: SILDENHA ALVES RIBEIRO, 2º TESOUREIRO: JOSE AGUIAR DE MESQUITA PINTO; CONSELHO CONSULTIVO: ALBERTO JORGE DE OLIVEIRA SILVA (PRESIDENTE), MANUEL SANTOS FERRAZ (MEMBRO) E IGOR SOUZA SANTOS (MEMBRO).



O presidente da mesa agradeceu a presença de todos e finalizou. Nada mais havendo a ser discutido encerrou a AGO, às 22h. Brasília, 10 de novembro de 2015.

  
MANUEL SANTOS FERRAZ (609) – Presidente.

  
LOURIVAL ROCHA DE MATOS (515) – Secretário.

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 0003321336, livro e folha  
DE627-212 em 17/11/2015.  
Selo Digital: F3DFT20150120489485JTOJ  
Para consultar o selo, acesse  
[www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br).

