

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA CONDOMÍNIO DO BLOCO C DA SQS 109

Data: 19 de novembro de 2025 **Início:** 19:31 **Término:** 20:25 **Local:** Salão de Festas do Condomínio do Bloco C da SQS 109, Brasília-DF.

Aos dezesesseis dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, às dezenove horas e trinta e um minutos, em segunda e última convocação, com qualquer número de presentes, conforme Edital de Convocação, foi realizada a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio do Bloco C da SQS 109. Os trabalhos foram gravados para posterior consulta e elaboração da ata. Unidades presentes ou representadas por procurações, conforme lista de assinaturas: 513, 203, 209, 306, 317, 208, 408, 407, 409, 505, 606, 106, 218, 520, 207, 303, 206, 205, 601, 419, 415, 410, 615, 204, 610, 214, 603, 611, 418, 412, 213, 212, 119, 417, 401, 613, 507, 104, 510, 404, 509, 503, 405, 220, 109, 110, 312, 515, 617, 107, 519, 602, 614, 620, 517, 619, 316, 113, 506, 406, 618, 211, 411, 102, 508, totalizando 65 unidades habitacionais.

1. Composição da Mesa: O Presidente da mesa Igor Santos, após consultar os presentes sobre objeções, assumiu a presidência da mesa. Para a secretaria, o Sr. Bruno Novais (apartamento 110) foi eleito após a ausência de outras candidaturas.

2. Leitura do Edital de Convocação: O Presidente Igor procedeu à leitura do Edital de Convocação, que chamava os moradores do Condomínio do Bloco C da SQS 109 a comparecer à Assembleia Geral Ordinária para deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia:

- Prestação de contas da administração do edifício, referente ao período de outubro de 2024 a setembro de 2025 (12 meses).
- Deliberação sobre a previsão orçamentária para o ano de 2026, com fixação de cotas partes.
- Eleição de síndico, subsíndico, primeiro e segundo tesoureiro, primeiro e segundo secretário, membros do conselho consultivo (composto por um presidente e dois membros eleitos pela Assembleia).
- Assuntos gerais.

3. Prestação de Contas da Administração do Edifício (Outubro/2024 a Setembro/2025): A Síndica Jeane iniciou a apresentação solicitando aos condôminos que, ao intervirem, informassem seu nome e número do apartamento para auxiliar na elaboração da ata. Ela destacou que a assembleia trata de um relatório de desempenho financeiro do condomínio cobrindo um período de 12 meses, de outubro de 2024 a setembro de 2025.

3.1. Despesas e Custos:

- **Despesa de Pessoal:** R\$ 565.432,01, representando 31% das despesas totais do condomínio de R\$ 1.802.872,31 (valor realizado durante o ano, conforme comparativo posterior).
- **Encargos Sociais:** R\$ 202.538,76, representando 11% do gasto total, com maior valor para contribuições previdenciárias.

- **Despesas Administrativas:** R\$ 414.106,06, representando 26% dos gastos, sendo o maior custo a despesa com água, que totalizou R\$ 282.219,07.
- **Manutenção e Reparos:** Total de R\$ 362.739,40, 23% dos gastos, incluindo a substituição de tubulações.
- **Despesa Patrimonial:** Totalizaram R\$ 249.319,52, 3% dos gastos, incluindo o investimento referente às aquisição dos armários.
- **Despesas Bancárias:** Totalizaram R\$ 8.736,46.

3.2. Obras e Melhorias Realizadas:

- Foram substituídas: 55 tubulações de jardineiras, 10 colunas de gordura e sabão, 36 tubulações de banheiro (suíte, social e DCE), e 61 colunas dos pilotis (substituídas preventivamente durante a obra dos armários), 2 caixas de gordura. Um total de 255 tubulações substituídas no período de 12 meses.

3.3. Energia Fotovoltaica: O investimento na energia fotovoltaica foi integralmente pago em junho do corrente ano, gerando um lucro contínuo para o condomínio. A conta de energia, que antes era de R\$ 7.000,00, atualmente varia entre R\$ 560,00 e R\$ 570,00. A economia anual gerada neste período foi de R\$ 193.291,00, um desempenho 3,1% superior ao ano de 2024, conforme relatório do sistema.

3.4. Aquisição de Armários: A síndica apresentou um vídeo sobre os novos armários. Eles serão identificados com os números dos apartamentos nos próximos dias. Será disponibilizado um termo de compromisso para regulamentar o uso, e a entrega dos cadeados e chaves, após a assinatura do termo.

3.5. Comparativo Financeiro (Previsão vs. Realizado):

- **Gasto Previsto (Assembleia anterior):** R\$ 1.618.806,62.
- **Gasto Realizado:** R\$ 1.802.872,31. A síndica esclareceu que o aumento no valor realizado se deve à contabilização dos gastos com a aquisição dos armários de R\$ 209.140,00, que possuíam outra rubrica de arrecadação (taxas extras), mas fazem parte do relatório de prestação de contas.

3.6. Histórico Financeiro e Aplicações: O condomínio possui um total de R\$ 731.899,11 em conta corrente e aplicações. A síndica anunciou a boa notícia de que o bloqueio judicial que existia no BRB foi derrubado e o valor será desbloqueado nos próximos dias. O condômino Tiago (apartamento 411) questionou sobre os valores não remunerados em conta corrente (R\$ 21.569,00 no SICOOB e R\$ 8.445,00 no BRB, totalizando aproximadamente R\$ 30.000,00). A síndica explicou que um pequeno valor é mantido em caixa para necessidades urgentes e o pagamento imediato de vale-transporte dos funcionários, mas que o restante é aplicado, com aproximadamente R\$ 47.000,00 no BRB e R\$ 647.000,00 no SICOOB. Sr. Tiago (411) sugeriu a avaliação de depósitos com alta liquidez diária para aperfeiçoar os rendimentos, e a síndica informou que será acatada a sugestão.

3.7. Inadimplência: A inadimplência do condomínio é de 7%, sendo a maior parte referente a taxas da União.

3.8. Certidões Negativas: Foram apresentadas certidões negativas da Fazenda do DF, FGTS, CAESB, Neoenergia, Justiça do Trabalho e Receita Federal, indicando a regularidade fiscal e financeira do condomínio.

3.9. Parecer do Conselho Fiscal: O Conselho Fiscal emitiu parecer favorável, aprovando os livros contábeis apresentados.

3.10. Votação da Prestação de Contas: Submetida à votação a aprovação das contas do período de 12 meses (outubro de 2024 a setembro de 2025).

- **Resultado:** Aprovado por unanimidade pelos condôminos presentes.

4. Deliberação sobre a Previsão Orçamentária para 2026 e Fixação de Cotas Partes: A Sínica Jeane apresentou a previsão orçamentária para 2026, baseada em correções de inflação e sugestões de órgãos competentes:

- **Correção da Inflação:** 4,20% (pesquisa Banco Central e IBGE).
- **Correção Salário Mínimo e Despesa de Pessoal:** Sugestão do SEICOM/DF (Sindicato dos Condomínios do Distrito Federal).
- **Neoenergia (Energia):** Projeção de 10,56%.
- **CAESB (Água):** Projeção semelhante.
- **Previsão Orçamentária Total para 2026:** R\$ 1.951.774,38.

4.1. Proposta de Cota-Parte: Com base na previsão orçamentária, a proposta para a cota-parte do condomínio em 2026 é de R\$ 1.720,00 (valor bruto). Com desconto de pontualidade, o valor líquido seria de R\$ 1.220,00. Esta proposta permite uma receita mensal de R\$ 145.180,00, com previsão de custos de R\$ 144.465,70.

4.2. Votação da Previsão Orçamentária e Cota-Parte: Submetida à votação a previsão orçamentária para 2026 e a proposta de cota-parte.

- **Resultado:** Aprovado por unanimidade pelos condôminos presentes o valor de R\$ R\$ 1.720,00 (valor bruto). Com desconto de pontualidade, o valor líquido seria de R\$ 1.220,00 a partir de 1/01/2026.

5. Eleição de Síndico, Subsíndico, Secretários, Tesoureiros e Membros do Conselho Consultivo: O Presidente Igor informou que não houve outras chapas ou candidaturas para os cargos. A Sínica Jeane mencionou que a Chapa 1 seria apresentada. O Presidente Igor, então, apresentou os membros da Chapa 1:

- **Síndica:** Jeane Rocha Duarte (apartamento 220)
- **Subsíndica:** Cristina Naomi Kuribayashi Lopes (apartamento 517)
- **Primeira Secretária:** Marcela Bianca Borgognoni de Souza (apartamento 501)
- **Segundo Secretário:** Raulê de Almeida (apartamento 511)
- **Primeiro Tesoureiro:** Bruno Novais (apartamento 110)
- **Segundo Tesoureiro:** José Aguiar Mesquita (612)
- **Conselho Consultivo:**
 - Manuel Santos Ferraz (apartamento 609)
 - Lorival Rocha de Matos (apartamento 515)
 - Igor Souza Santos (apartamento 618)

5.1. Votação da Chapa 1: Submetida à votação a aprovação da Chapa 1 para a gestão do condomínio.

- **Resultado:** Aprovada a Chapa 1 por unanimidade para o mandato com início em 01/01/2026 e término em 31/12/2026.

6. Assuntos Gerais: A Síndica Jeane apresentou diversos projetos e levantamentos para melhorias futuras do bloco, ressaltando que nenhum deles seria votado na presente assembleia, e que a aprovação exigiria a convocação de assembleias extraordinárias específicas.

6.1. Projetos futuros e em andamento apresentados:

- **Revitalização do Salão de Festas:** Foi apresentado um vídeo do projeto de revitalização. O projeto arquitetônico e o levantamento de custos estão em andamento. Já foram feitas correções no projeto, como a remoção de mesas na área externa para evitar incômodos aos moradores do primeiro andar, e alterações nos banheiros para atender às exigências do bombeiro (inclusão de banheiro PNE). A síndica enfatizou que a valorização do imóvel com um novo salão de festas seria significativa.
- **Revitalização do Pátio do Bloco C (Calçada Externa):** Foram mostradas imagens do pátio atual e uma simulação do pátio revitalizado. A proposta inclui o uso de epóxi no piso, e o valor está sendo negociado. Este projeto será levado em assembleia no próximo ano.
- **Reaproveitamento e Redução do Consumo de Água:** A síndica informou ter conversado com três empresas. Uma delas, a Eco Double, apresentou uma proposta interessante que prevê monitoramento semanal do prédio, avaliação de vazamentos em unidades e colunas, com a empresa atuando como avalista do contrato, garantindo a economia. O projeto será detalhado em uma assembleia específica.
- **Pintura dos Pilotis e Guarda-corpo:** O projeto já está em andamento, com previsão de conclusão até janeiro. Inclui a restauração de partes enferrujadas.
- **Brinquedoteca:** A síndica expressou a intenção de retomar a ideia de uma brinquedoteca, que já havia sido aprovada em assembleia há muitos anos, em resposta a pedidos de pais, para oferecer um espaço simples com brinquedos para as crianças.
- **Pintura da Fachada:** Será desenvolvido um projeto de pintura da fachada após a necessária restauração, que depende de laudos anuais de engenheiros, que já estão sendo providenciados.
- **Renovação da Garagem:** Um projeto robusto, com consultoria de três engenheiros e dois arquitetos. O objetivo é criar 16 novas vagas, modificando o acesso e criando corredores de estacionamento.
 - O morador Mário (107) sugeriu pensar em um "plano B" caso a aprovação ou o custo do projeto se mostrassem um problema. A síndica Jeane respondeu que só consideraria um plano B se o projeto atual se mostrasse inviável, pois ela acredita em sua realização.

- o O Presidente da mesa Sr. Igor (618) acrescentou que há vários casos de ampliação de garagens no Plano Piloto que seguiram as normas, demonstrando a viabilidade da proposta.

A Súdica Jeane agradeceu a todos pela participação, disponibilizou seu contato telefônico para quaisquer dúvidas e se colocou à disposição para mais um ano de trabalho.

O Presidente da mesa Sr. Igor agradeceu a presença de todos e, não havendo mais assuntos a serem tratados, encerrou a Assembleia.

Documento assinado digitalmente
gov.br IGOR SOUZA SANTOS
Data: 09/12/2025 11:31:25-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Igor Souza Santos
Presidente da Mesa

Documento assinado digitalmente
gov.br BRUNO FASSHEBER NOVAIS
Data: 09/12/2025 13:16:20-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Bruno Fassheber Novais
Secretário da Mesa

Wander Gabriel Castro dos Santos
Escritor Autorizado



CARTÓRIO DO
1º OFÍCIO DE BRASÍLIA

Ofício de Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Brasília
CRS 504 - Bloco A - Loja 7/B - Asa Sul - Brasília - DF - CEP 70331-515
www.cartoriodebrasil.com.br - contato@cartoriodebrasil.com F: (61) 3214-5900
Jesse Pereira Alves - Oficial Registrador

REGISTRO EM TÍTULOS E DOCUMENTOS

Registrado sob o nº 10004739156, livro nº BE926, folha nº 060

Registro em 09/12/2025.

Protocolo nº 10004739156

Selo digital: TJDFT20250220079141FKUC

Ficou arquivado documento em CÓPIA

Consulte o selo digital em www.tjdft.jus.br, ou aponte a câmera do seu celular para o QRCode ao lado.

