



2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0004198429 em 05/09/2018.

CONDOMÍNIO do Bloco "C" da SQS 109
Brasília, DF – Tel.: (061)3443-0492 – 981773534
<http://www.sqs109c.com.br> E-mail: sqs109c@gmail.com

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO BLOCO C DA SQS 109 REALIZADA NO DIA 24 DE AGOSTO DE 2018.

Assuntos: 1- Apresentação do Laudo Técnico de Inspeção Predial pelo Eng. Mário Hipólito acerca dos problemas existentes na edificação do condomínio;
2- Apresentação das propostas e escolha da empresa de engenharia para a realização das obras emergenciais necessárias de acordo com o Laudo Técnico de Inspeção Predial;
3- Deliberação e definição de Taxa Extra para a realização das obras emergenciais necessárias de acordo com o Laudo Técnico de Inspeção Predial;
4- Dar conhecimento a respeito da obra emergencial em atendimento à notificação CAESB referente ao sistema de águas pluviais;
5- Dar conhecimento de novas ações judiciais e deliberação quanto ao ressarcimento dos prejuízos causados ao condomínio.

No dia vinte e quatro de agosto de dois mil e dezoito (24.08.2018), realizou-se, no Salão de Festas do Bloco C da SQS 109, a Assembleia Geral Extraordinária convocada nos termos do lançamento no Livro de Visita Virtual, na data de 16 de agosto de 2018, no site (<http://www.sqs109c.com.br/>) do Condomínio, e conforme rezado no Edital, distribuído a todos os apartamentos e afixados nos quadros de avisos dos elevadores, para tratar dos seguintes assuntos: 1- Apresentação do Laudo Técnico de Inspeção Predial pelo Eng. Mário Hipólito acerca dos problemas existentes na edificação do condomínio; 2- Apresentação das propostas e escolha da empresa de engenharia para a realização das obras emergenciais necessárias de acordo com o Laudo Técnico de Inspeção Predial; 3- Deliberação e definição de Taxa Extra para a realização das obras emergenciais necessárias de acordo com o Laudo Técnico de Inspeção Predial; 4- Dar conhecimento a respeito da obra emergencial em atendimento à notificação CAESB referente ao sistema de águas pluviais; 5- Dar conhecimento de novas ações judiciais e deliberação quanto ao ressarcimento dos prejuízos causados ao condomínio. Participaram da assembleia os condôminos, os condôminos, conforme lista de presente (anexa à presente Ata), relativamente aos seguintes apartamentos: 515, 507, 513, 113, 416, 109, 110, 309, 311, 216, 312, 517, 201, 608, 618, 501, 104, 404, 403, 318, 316, 616, 209, 211, 401, 514, 515, 103, 502, 120, 118, 604. Abertos os trabalhos, foram eleitos os condôminos IGOR SOUZA SANTOS (aptº.618) e LOURIVAL ROCHA DE MATOS (aptº.515), respectivamente para as funções de Presidente e Secretário da presente AGE. O presidente da Sessão abriu os trabalhos cumprimentando os presentes, e realizou a leitura do inteiro teor do Edital de convocação da Assembleia Geral Extraordinária. A seguir, o presidente passou a palavra à Sra. Síndica, JEANE DUARTE (apt. 110), que cumprimentou e agradeceu a presença de todos os presentes. A síndica informou que ao desenhar um plano de manutenção para o condomínio, percebeu a necessidade de contratar um engenheiro, para elaboração de um laudo técnico, com finalidade de identificar as necessidades de correções de estrutura do bloco. Informou a contratação do Engenheiro Mário Hipólito para realização desse laudo, e esclareceu que o engenheiro vem realizando trabalho de correção em outros

blocos da quadra, e que o laudo entregue na administração apresenta necessidade de correção em três níveis: mínimo, regular e crítico, os quais serão detalhados, pelo engenheiro, na apresentação do Laudo Técnico de Inspeção Predial de sua autoria. A Síndica aproveitou para informar que o referido laudo, se encontra a disposição na administração do condomínio para aqueles que desejarem acessá-lo. Foi passada a palavra para o engenheiro Mário Hipólito que, iniciou sua explanação aos condôminos presentes, informou que atua no mercado há mais de dezoito anos, que possui vasta experiência no ramo. Parabenizou a administração do condomínio pela preocupação com o tema em questão, face os acidentes ocorridos em diversos prédios e obras em Brasília. Informou que a apresentação em questão, seria um resumo do Laudo em função de o mesmo ser extenso, de modo que o documento em si, estaria à disposição para consultas no escritório da administração. Explicou detalhadamente cada item do Laudo de forma técnica, com exemplos fotográficos, slides e o grau de risco de cada patologia (problema) detectados, os quais foram classificados como: Crítico, regular ou mínimo. Ressaltou a necessidade urgente das obras classificadas como críticas, pois com o passar do tempo, aumentam de forma exponencial os riscos de acidentes na edificação, bem como os custos para a realização dos reparos. Após a apresentação técnica do laudo, informou que foi solicitado pela administração a elaboração de um Caderno de Encargos e Especificações para servir de base para a contratação de empresas para execução das obras, cujo escopo é a realização dos serviços, visando eliminar os problemas críticos, e que os materiais descritos no caderno, deverão ser observados pelas empresas. Após a elaboração deste documento, diversas empresas foram chamadas a apresentar orçamentos para a realização dos serviços. O engenheiro Mário Hipólito reforçou para a Assembleia a importância deste documento, pois viabiliza a análise igualitária das propostas em quantitativos e especificações de serviços, possibilitando o controle absoluto da execução das obras e o que é tecnicamente adequado para a solução dos problemas. Item 2 - Apresentação das propostas e escolha da empresa de engenharia para a realização das obras emergenciais necessárias de acordo com o Laudo Técnico de Inspeção Predial. O engenheiro Mário Hipólito informou que o presente Caderno de Encargos e Especificações, foi enviado para oito empresas, sendo que cinco delas retornaram com as propostas. Que haviam sido realizados cinco orçamentos, mas que a síndica solicitou mais propostas, de forma que foi finalizado o processo com 9 propostas, algumas com indicação de empresas que realizaram serviços semelhantes em outros condomínios. Ressaltou que as empresas ora selecionadas possuem boas referências no mercado, bem como totais condições de realizarem os serviços em questão. Informou também, que foi analisada toda a parte da documentação exigida, tais como: certificados de acervos, certidões negativas dentre outras. O SR. GENÉSIO (apto 403) solicitou a palavra e apresentou uma relação de oito questionamentos com relação ao processo em questão. O engenheiro Mário leu cada item, respondeu um a um os questionamentos formulados, ressaltou que todos os itens colocados nessa relação estavam atendidos. O SR. GENÉSIO (apto. 403) informou que tinha interesse em solicitar a cotação com mais duas empresas de seu conhecimento. O senhor VALTER (apto 209) falou que em sua visão não entendia necessárias tais cotações adicionais em função de já terem sido realizados nove orçamentos e obtidas cinco propostas, tendo por suficiente este número. Após estas colocações o engenheiro Mário informou os valores obtidos das propostas, a saber: 1) empresa Consermat R\$ 325.205,65; 2) empresa Concretus R\$ 334.186,31; 3) empresa Rocha&Rocha R\$ 356.167,98; 4) empresa Olympio R\$ 372.229,49 e 5) empresa Ji-Paraná R\$ 382.964,51. Foi submetida a deliberação da assembleia a alteração da pauta, antecipando o item 4, que carecia de respaldo técnico, e o engenheiro Mário teria que comparecer a mais uma

assembleia naquele dia, em outro condomínio. Foi submetida a análise do item 4 da pauta, dar conhecimento a respeito da obra emergencial em atendimento à notificação CAESB referente ao sistema de águas pluviais, a fim de utilizar dos subsídios técnicos que o profissional possui. A síndica relatou que em 13/06 recebeu a visita de um funcionário da Caesb que, motivado por uma denúncia anônima, notificou o condomínio. Que esta denúncia resultou em notificações para todos os blocos, e foi lavrado um Termo de Ocorrência de Irregularidades, no qual foram descritas as irregularidades identificadas pela companhia, que envolvem desde correções muito simples até as mais complexas e onerosas. Informou que a Companhia estabelecera um prazo de cinco dias para execução das correções, o que era inexequível. A síndica relatou que solicitou a vista do engenheiro Mario para analisar o documento e que foi identificado não ser possível atender essas correções em cinco dias. Que havia solicitado a dilação desse prazo para 90 dias para o órgão competente, o que já havia sido acatado pela Caesb. Informou, também que já foi peticionada nova solicitação de dilação de prazo, já que a obra não será cumprida no prazo. A síndica pediu que constasse da ata o Termo entregue pela Caesb, aduziu que o bloco C é uma edificação antiga, anterior ao ano de 1980, que obedeciam a algumas normas que, foram alteradas ao longo do tempo, e que a Caesb está exigindo adequação. A síndica informou que dentre as exigências realizadas pela Caesb, a mais onerosa e trabalhosa requer desvios dos canos que leva a água da jardineira que atualmente desemboca na rede de esgoto. Que a solução sugerida pelo técnico da Caesb era de realizar a troca de todos os canos das pilastras e cortar o piso da garagem e do asfalto adjacentes ao prédio até a caixa de águas pluviais localizada na entrada da quadra. O engenheiro Mário sugeriu que fosse realizada a troca dos canos dos pilotis, que fosse realizado desvio aéreo desses canos no teto da garagem até a caixa de águas pluviais localizada nas margens do prédio. A síndica esclareceu ainda que, para executar a obra seria necessário trocar 62 canos existentes nas pilastras dos pilotis. Que a referida obra está sendo realizada pelo Sr. Antônio, com supervisão do engenheiro Mário. O Sr. JOSÉ CARLOS (316) informou que ingressara com uma ação no passado e que ganhou na justiça o direito de que o condomínio trocasse sua coluna de gordura. A síndica informou que nunca teve conhecimento dessa ação, mas que no momento em que tomou conhecimento do problema da unidade 316, providenciou imediatamente a troca do referido cano. O SR. JOSÉ CARLOS (316) questionou se estava se sendo feito apenas a troca do cano do apartamento dele. A síndica informou que não era correto realizar a troca da coluna apenas no andar que tem feito a coluna toda do 6 até a garagem. O Sr. JOSÉ CARLOS (316) solicitou que fosse realizado a troca das demais colunas de sua unidade que não apresentavam vazamentos. A síndica informou que está realizando as trocas das colunas que apresentam vazamentos, como foi realizado em algumas unidades, já que o Condomínio não possui caixa para custear obras que não apresentassem necessidade pontual. A Sra. NEUSA (401), SR. HENRIQUE (618), SR. JOSÉ LUIZ (216), SRA. MARINA (201), MARENY (404) elogiaram a administração quanto a eficiência na troca dos canos e solução de problemas que são levados ao conhecimento da síndica. Dispensada a presença do engenheiro Mário, retornou-se para o debate do item 3 da pauta, conforme descrito em Edital, que trata sobre a deliberação e definição de Taxa Extra para a realização das obras emergenciais necessárias de acordo com o Laudo Técnico de Inspeção Predial; foi apresentado o valor total da obra de R\$ 340.200,00 (trezentos e quarenta mil e duzentos reais) e um plano de pagamento de 10 (dez) parcelas de R\$ 283,50 (duzentos e oitenta e três reais e cinquenta centavos). SR. MARCOS (416), questionou se haveria outra forma de pagamento dos valores utilizando parte da reserva que o condomínio possui. SR. VALTER (209) questionou

Handwritten signature and scribble in blue ink, located on the right side of the page.

quanto ao valor do saldo da reserva existente. Foi informado pela síndica que era de cerca de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais); a Sra. MARENY (404) questionou quanto a possibilidade de utilizar o fundo de reserva para custear a obra. O Sr. IGOR (618) discordou veementemente quanto à utilização do fundo de reservas, argumentou que o prédio se trata de uma edificação antiga, e que podem surgir emergências, e que acaso não haja uma provisão de fundo de reserva poder-se-ia vivenciar uma situação caótica, com elevado impacto financeiro. O SR. GENESIO (403) solicitou que fosse remarcada a assembleia para data oportuna, já que os moradores não foram informados a respeito, e o Edital possuía erros, que havia moradores ali que ganhavam miséria e não poderiam arcar com aquela obra. SR. VALTER (209) refutou a possibilidade juntamente com o HENRIQUE (616), IGOR (618), EDSON (517), LOURIVAL (514) e ALBERTO (507), uma vez que o Edital de convocação fora divulgado a todos os moradores, e que no referido documento estava claramente previsto a instituição de taxa extra para tal fim, e que não havia qualquer erro, portanto, o assunto estava apto a ser deliberado, o que foi corroborado pelos condôminos presentes, que entenderam e votaram para deliberação da taxa extra. A síndica apresentou mais três possibilidades para custear a obra. Foi colocado em votação as seguintes propostas: 1) Custeio da obra sem uso do fundo de reserva – 10 parcelas de R\$ 283,50 (duzentos e oitenta e três reais e cinquenta centavos); 2) utilização de cem mil reais do fundo de reserva mais 10 parcelas de 200,17 e 3) utilização de 150 mil do fundo de reserva e 10 parcelas de 160,00. Submetida a votação a proposta 1, a qual foi aprovada, com 17 voto dos proprietários das unidades: 209, 507, 517, 312, 618, 109, 110, 608, 211, 401, 513, 216, 616, 104, 514, 309, 311 –. Votaram na segunda proposta os proprietários das unidades: 318, 501, 201, 416, 316, 515 – totalizando 6 unidades habitacionais. E votaram na terceira proposta os proprietários das unidades: 404, 403, 103, 120, 118, 604, 502 – totalizando 7 unidades habitacionais. A unidade 113, não estava presente na deliberação. Resultou aprovada a primeira proposta onde o custeio da obra será pago por meio da taxa extra de 10 parcelas de R\$ 283,50, cada, sendo o vencimento da primeira no dia 10/10/2018, e as demais sucessivamente. Passou-se a análise do quinto item. A síndica relatou que na Assembleia Geral Ordinária realizada em 20/11/2017, dentre os assuntos tratados, foram apresentadas duas propostas para reajustes da taxa de condomínio, no item orçamento, para ser aplicado a partir de janeiro de 2018. Referidas propostas de forma clara, foram amplamente discutidas pelos presentes, com os valores nominais das taxas que são igualitárias a todas as unidades, conforme determina a convenção do condomínio, bem como continha valores pertinentes a descontos, para quem adimplisse a obrigação na data aprazada, este devidamente votado e aprovado em assembleia. A primeira proposta foi a sugerida pelo escritório da administradora que assessora o Condomínio, qual seja a majoração de cerca de 10% sobre o valor da taxa de condomínio, e a segunda proposta elaborada pela Síndica com reajuste de cerca de 4,5%, restando esta última aprovada. Ocorre que no dia 16/12 (sábado), a síndica foi procurada pelo SR. GENESIO (403) proprietário de uma unidade de 4 quartos, que informou que outros moradores em iguais condições o estavam procurando insatisfeitos com a deliberação da assembleia realizada no dia 20/11, no que se refere ao desconto aprovado, aplicado nas cotas partes do condomínio, para o condômino que pagasse na data, a sua taxa de condomínio. O referido morador informou que ingressaria com um processo judicial para requerer o mesmo desconto no valor da taxa de condomínio, que os moradores das unidades de 3 quartos, e a devolução dos valores pagos pelas unidades de 4 quartos dos últimos 5 anos. Foi informado que os referidos valores foram aprovados por assembleia, mas que os moradores insatisfeitos poderiam procurar a Administração para obter os devidos

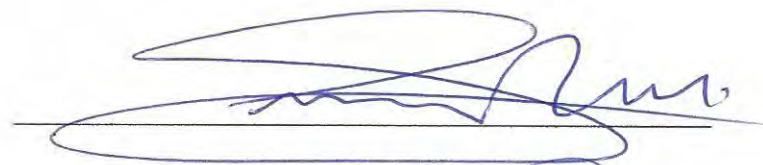



esclarecimentos, porém o morador, insatisfeito, sem ponderar quanto as responsabilidades deste ato, fez ameaças que processaria o condomínio, informou que realizaria uma reunião com os demais moradores em busca de adesão para o referido processo. A síndica reiterou que o morador preparasse um documento relatando os fatos e suas contestações ou insatisfações para que fosse tratado na esfera administrativa e que de posse deste documento convocaria uma nova assembleia para tratar o assunto no retorno das festas. O morador se comprometeu a conversar com a Sra. CARLA (501), que estava em viagem, e a Sra. MARENLY (404) para entregar tal documento, documento este que não foi entregue ou apresentado a administração até a presente data. A síndica relatou que em fevereiro deu-se início uma chuva de ações judiciais peticionadas no juizado especial, contra o condomínio cujo pleito era: 1. Nulidade das assembleias realizadas nos anos de 2012 a 2017. 2. Tutela antecipada para que os apartamentos de 4 quartos pagassem o mesmo valor que as unidades de 3 quartos. 3. Repetição de indébito referente à devolução da diferença das taxas condominiais de unidades de três e quatro quartos dos últimos 5 anos. 4. Danos morais de R\$ 4 mil reais; A síndica informou que a pretensão dos autores era o recebimento de repetição de indébito e danos morais no valor 15 mil reais por unidade habitacional caso tivessem êxito, o que geraria enorme prejuízo ao condomínio. A síndica relatou que alguns moradores, proprietários de unidades de 4 quartos entraram em contato informando que estavam sendo incomodados e querendo mais informações a respeito, e que após serem esclarecidos optaram por não ingressarem com a ação. Que o condomínio teve 15 ações ajuizadas em seu desfavor, sendo que dois autores desistiram pouco antes da audiência de conciliação, e que respondeu judicialmente a 13 ações ajuizadas, cujos resultados foram os seguintes: 02(duas) delas foram extintas, uma vez que os autores não possuíam respaldo legal por não serem os proprietários dos imóveis; e as demais julgadas improcedentes, algumas com julgamento de mérito. Remanesce uma em trâmite cujo resultado foi improcedente em primeiro grau, mas que a autora condômina apelou e está aguardando julgamento do recurso. A síndica informou que mesmo com as sentenças proferidas nos juizados especiais, favoráveis ao condomínio, dois moradores ingressaram com novas ações na vara civil e que se preocupa com o gasto desordenado, pois terá que fazer nova contratação de advogado para defender o condomínio. Informou que até o presente momento foram gastos 24 mil reais nas defesas das ações ingressadas no Juizado Especial Cível, para fazer a defesa em primeiro grau, e que serão gastos outro montante, com as que possivelmente serão ingressadas na esfera cível, e com o pagamento de honorários advocatícios na fase recursal. A síndica lamentou a conduta de alguns condôminos que optaram por acionarem o condomínio, especialmente porque todos os atos praticados pela administração são frutos de cumprimento de decisões assembleares, e de cumprimento da convenção do condomínio e que sempre esteve aberta ao diálogo. Foi concedida a palavra ao SR. GENÉSIO (403) que apresentou uma nota de esclarecimento, informando que fora encaminhada pela síndica. A Sra. Síndica refutou com veemência o conhecimento, a autoria e remessa do referido documento que sequer estava assinado. A maioria dos condôminos presentes também aduziram não ter recebido o documento apresentado pelo Sr. GENÉSIO (403). Questionado pelo Sr. HENRIQUE (618), quanto a validade e assinatura do documento, o Sr. GENESIO (403) informou que recebera em sua caixa do correio, e que não constava assinaturas. Sr. GENÉSIO (403) solicitou que constasse da ata o documento por ele escrito. A síndica solicitou que fosse anexado a ata todas as sentenças proferidas no juizado especial. A Sra. MARENLY (404), informou que é autora de uma das ações, que havia perdido também em primeira instância, mas que recorreu, e estava esperando o julgamento. Consignou sua irresignação quanto a advogada do condomínio, ter juntado sentença de



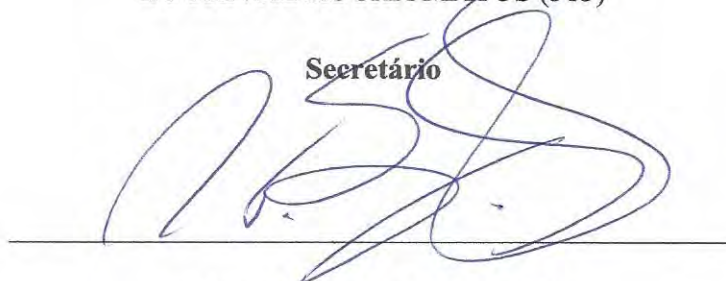
2º Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0004198429 em 05/09/2018.

outros processos, idênticos ao dela, na defesa do condomínio e que isto segundo a Sra. MARENY (404), induziu o juiz a erro. A Dra. Úrsula disse que juízes são pessoas bem preparadas, que não são induzidos, julgam o processo de forma isenta, com base em documentos, provas e na lei. O Sr. IGOR (618) informou que baseado no art. 8 da Convenção do condomínio "São de responsabilidade exclusiva de cada condomínio as despesas decorrentes de atos praticados por ele, seus familiares, convidados e inquilinos, bem como aqueles que der causa." Sugeriu que seja submetido a assembleia o ressarcimento dos danos causados ao condomínio com as ações judiciais, de forma administrativa, a fim de criar uma jurisprudência importante para esse condomínio. Esclareceu que no futuro seria interesse fazer constar na Convenção de condomínio expressamente tal responsabilidade, de modo a não haver dúvidas por parte dos condôminos a respeito dos encargos decorrentes de seus atos. SR. ALBERTO (507) relatou sua satisfação quanto a evolução da comunicação das assembleias. Que não concordava com o modo como alguns condôminos agia no que se refere a não sugerir soluções, mas coagir a administração tentando engessá-la. Que irá auxiliar nas obras apresentadas. A síndica agradeceu a presença de todos e passou a palavra ao presidente que encerrou a reunião assemblar, cuja ata vai assinada pelo presidente e secretário.



LOURIVAL ROCHA MATOS (515)

Secretário



IGOR SOUSA SANTOS (618)

Presidente

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 0004198429, livro e folha
BEB10-272 em 05/09/2018.
Selo Digital: TJDFT201802201702620FBC
Para consultar o selo, acesse
w.tjdft.jus.br.



TJDFT2018
02201702620FBC

Daniel Luiz Alves
Escritor Autorizado