

CONDOMÍNIO DO BLOCO "J" DA SQN 212

CNPJ Nº 04.986.846/0001-01

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – VIRTUAL - REALIZADA EM 18 DE JUNHO DE 2025

Aos dezoito dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco, às dezenove horas e trinta minutos, em segunda e última convocação, reuniram-se os condôminos do Condomínio do Bloco "J" da SQN 212, em Assembleia Geral Extraordinária, realizada de forma virtual, por meio da plataforma Zoom, conforme Edital de Convocação devidamente publicado em nove de junho de dois mil e vinte e cinco. A sala foi aberta com a presença e/ou representação das unidades 106, 209, 215, 216, 302, 311, 414, 416, 516, 609, 614 e 616. Iniciando os trabalhos, foi solicitada a indicação dos condôminos para composição da mesa, sendo eleito para presidir os trabalhos o Sr. Gilson Gonzaga, que, por sua vez, convidou para secretariar a presente assembleia o Sr. Joel F. de Araujo, representante da empresa Soft Contabilidade. O Presidente realizou a leitura do Edital de Convocação e, não havendo objeções, colocou em pauta o primeiro item:

1. APRESENTAÇÃO COM ESCLARECIMENTOS, DA MINUTA DO CONTRATO DA EMPRESA OLIMPO CONSTRUTORA, E AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA DO MESMO, SE FOR O CASO

O primeiro item tratou da apresentação da minuta do contrato com a empresa Olimpo Construtora, responsável pela execução da obra de manutenção da fachada, bem como dos esclarecimentos necessários, seguidos da deliberação sobre sua aprovação. O síndico indagou se todos os presentes haviam tomado conhecimento dos documentos e informações previamente disponibilizados no site interativo do condomínio, o que foi confirmado. Informou ainda sobre a presença dos engenheiros Jorge, da empresa Tecnoplan, responsável pelo parecer técnico do contrato, e Odile Ramos, representante da empresa Olimpo Construtora. O engenheiro Jorge aproveitou para esclarecer que o projeto e o laudo técnico foram elaborados pelo engenheiro Rafael, e não por ele. Na sequência, foram apresentados questionamentos e feitos os devidos esclarecimentos. A condômina Maria, da unidade 516, manifestou preocupação quanto à data da assembleia, ressaltando que, por ter sido realizada na véspera de feriado, poderia dificultar a participação de condôminos que costumam viajar nessa ocasião. O síndico esclareceu que, em virtude da necessidade de cumprir os prazos para início das obras, não havia possibilidade de aguardar por uma nova data, motivo pelo qual a convocação foi realizada com a devida antecedência, oferecendo aos condôminos a possibilidade de participação por meio de procuração, não tendo sido registrado até então, qualquer pedido formal de adiamento. O condômino Elmar, da unidade 616, questionou sobre a necessidade de refazer os testes de percussão, tendo o engenheiro Odile explicado que, em razão do tempo decorrido entre a elaboração do projeto e o efetivo início da obra, faz-se necessário refazer os testes, haja vista que podem ter ocorrido alterações nas condições da fachada. Destacou ainda que o orçamento contempla uma margem de segurança para esse tipo de eventualidade. Questionou também sobre a necessidade de retirada das telas de proteção, sendo esclarecido que tais



CONDOMÍNIO DO BLOCO "J" DA SQN 212

CNPJ Nº 04.986.846/0001-01

telas não precisam ser completamente removidas, sendo retiradas apenas nos pontos em que o serviço for executado, e recolocadas em seguida. O mesmo condômino indagou, ainda, sobre os quantitativos constantes nos itens 7.6 e 7.7 da planilha orçamentária, especificamente em relação aos 160 furos para infraestrutura de ar-condicionado, frente às 96 unidades do prédio, e sobre as 80 carenagens, e não 96. O engenheiro esclareceu que a quantidade de furos considera a possibilidade de uma unidade ter mais de uma condensadora instalada. No tocante às carenagens, foi explicado que os aparelhos de ar-condicionado das unidades do sexto andar serão instalados no espaço existente no teto do prédio, eliminando a necessidade de instalação dos brises na fachada desse pavimento.

O condômino Boleslaw, da unidade 215, sugeriu que, após a conclusão da obra, seja implementada uma norma administrativa determinando que qualquer intervenção que envolva perfuração nas paredes externas do prédio somente seja realizada mediante autorização prévia da administração, a fim de preservar a integridade e o padrão estético da edificação. A condômina Amanda, da unidade 302, questionou sobre a possibilidade de não serem encontradas pastilhas na mesma tonalidade das atuais, tendo o engenheiro Odile esclarecido que existe uma boa probabilidade de se encontrar material na mesma tonalidade, e que será feito o máximo esforço nesse sentido. Complementou o engenheiro Jorge que, por questões de segurança, a substituição das pastilhas é obrigatória, podendo, eventualmente, ocorrer pequena variação na cor. Encerrada a fase de esclarecimentos, o presidente colocou em votação a **autorização para assinatura do contrato** com a empresa Olimpo Construtora, sendo a **proposta aprovada por unanimidade**. Na sequência, passou-se à deliberação do segundo item da ordem do dia:

2. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO VALOR DO RATEIO DA TAXA EXTRA, PARA EXECUÇÃO DA OBRA, DENTRO DOS PRAZOS DEFINIDOS

Este item refere-se à alteração do valor do rateio da taxa extra, para viabilizar a execução da obra dentro dos prazos estabelecidos. O síndico informou que a proposta financeira da empresa Olimpo prevê pagamento de entrada no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) e o **saldo em dezoito parcelas mensais de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**, o que exige que a arrecadação mensal da taxa extra seja aumentada de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), a partir do mês de agosto de 2025. Durante os debates, a condômina Amanda, da unidade 302, sugeriu que o início do reajuste fosse postergado, se possível. A proposta que contou com o apoio do engenheiro Odile. Após análise e consenso entre os presentes, ficou decidido que o aumento da taxa passará a vigorar a partir do vencimento do mês de setembro de 2025, **sendo que a arrecadação ocorrerá do vencimento 10/09/2025 à 10/02/2027 (dezoito meses)**. Submetida a votação, a proposta foi aprovada por maioria, registrando-se votos **contrários das unidades 616 e 106, e abstenção da unidade 614**. Passou-se então, para o terceiro item do edital:

3. ASSUNTOS GERAIS (APENAS DISCUSSÃO)

Neste item o condômino Elmar, da unidade 616, sugeriu que fosse analisada a possibilidade de adoção de um critério de rateio diferenciado, considerando que as unidades do sexto andar demandarão menos serviços na execução da obra. O sín-

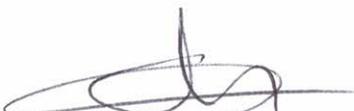


CONDOMÍNIO DO BLOCO "J" DA SQN 212

CNPJ Nº 04.986.846/0001-01

dico esclareceu que a forma de rateio das despesas condominiais está expressamente definida na Convenção do Condomínio, que adota como critério a fração ideal de cada unidade, e que, para qualquer alteração nesse critério, seria necessária a convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária específica para alteração da Convenção, com quórum qualificado, nos termos da legislação vigente, não sendo possível deliberar sobre esse tema na presente assembleia. Foi ainda composta a Comissão de Obras, com a **inclusão da condômina Amanda, da unidade 215, como membro**. Nada mais havendo a tratar, o presidente agradeceu a presença de todos, declarando encerrada a presente assembleia. E, para constar, eu, Joel F. de Araujo, lavrei a presente ata, que vai por mim, secretário, e pelo Presidente, assinada.

Joel F. Araujo
Secretário


Gilson Gonzaga
Presidente

Cartório
Marcelo Ribas

1º OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL, CASAMENTOS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
SCS Qd. 08 Bl. B-60 Sala 140-E Venâncio Shopping - Asa Sul - Brasília-DF CEP: 70.333-900
Site: www.cartoriomarceloribas.com.br Email: cartoriomribas-df@terra.com.br Tel.: (61) 3224-4026

Documento Protocolado, Registrado e Digitalizado sob o número 01062985.

Em 24/06/2025 Dou fé.

Titular: Marcelo Caetano Ribas
Francineide Gomes de Jesus
Selo: TJDFT20250210048559DLYE
para consultar www.tjdft.jus.br



CARTÓRIO DE 1º OFÍCIO DE
REGISTRO CIVIL
Alessandra Ferreira da Silva
Escriv. Subst
BRASÍLIA DF

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
01062985
RTB