

01015124

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

ATA DA 19ª ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA AGE 02/2022 10 DE DEZEMBRO DE 2022

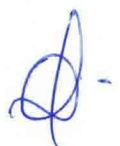
Aos 10 de dezembro de 2022, sábado, às 09h em primeira chamada e às 9h30 em segunda chamada foi iniciada a 19ª Assembleia Geral Extraordinária (AGE 02/2022), realizada de forma virtual, com votação via aplicativo, sendo a condução dos trabalhos ao vivo com possibilidade de acompanhamento presencial na sede da Administração ou online, via YouTube, transmitida a partir da sede do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Rodovia DF 001, Km 21,5 – Brasília, Distrito Federal, CNPJ 73.978.900/0001-81, nos termos da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada (CEQA), conforme Edital de Convocação publicado pela síndica, Lucimar Maciel Belo, no Jornal de Brasília, no dia 25 de novembro de 2022 e divulgado no informativo 433 constante no **ANEXO I**, para deliberar sobre o seguinte item da pauta: **ITEM 01: Deliberar sobre o financiamento e a implantação da energia fotovoltaica (solar) para atender a atual demanda da sede da Administração, área de lazer, bombas dos poços artesianos e portarias.** A fim de deixar disponíveis as informações sobre o tema principal da Assembleia, foram divulgados os seguintes esclarecimentos, no formato Informativo, os quais se encontram no **ANEXO II**: INF: 433/ADM/NOV/2022 – AGE 03/2022: PUBLICADO O EDITAL ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA 03/2022; INF: 434/ADM/NOV/2022 – AGE 03/2022: ENERGIA SOLAR: ALTERAÇÕES NO PROJETO E NOS CUSTOS PASSARÃO POR NOVA ASSEMBLEIA; INF: 437/ADM/DEZ/2022 – AGE 03/2022: ENERGIA SOLAR: ASPECTOS FINANCEIROS; INF: 438/ADM/DEZ/2022 – AGE 03/2022: RESULTADO DAS VOTAÇÕES; Iniciados os trabalhos sob a direção da Síndica, a Sra. Lucimar passou a leitura do edital, esclareceu que, conforme a redação do edital publicado em 25/11/2022 e abriu tempo de 15 minutos para candidatura de Condôminos interessados em compor a mesa como Presidente e Secretário da AGE 03/2022. Apresentou-se como candidato a Presidente, **Cristina Mattos** e Secretário, **Paulo Henrique Miranda Leal** e **Caroline da Silva Castro**. A votação foi aberta e, por se tratar de candidatura única, foi aclamada a candidata a Presidente e eleita para Secretária, conforme segue: para **Presidente da Assembleia**, foi confirmada a **Sra. Cristina Mattos** com 29 votos e como **Secretária**, **Caroline da Silva Castro** com 20 votos e **Paulo Henrique Miranda Leal** com 1 voto. Nesse momento, a Síndica passou a condução para a Presidente, Cristina Mattos que se apresentou, cumprimentando a todos que participaram presencialmente e online, informou a participação do técnico que foi convidado a prestar os esclarecimentos a respeito do assunto a ser discutido, logo depois passou a palavra à Síndica. A Sra. Lucimar, lembrou que o assunto da contratação da energia fotovoltaica já havia sido tratado em outra assembleia, na ocasião foi feita uma cotação para 20 mil kw/mês (sendo a média de consumo na época em torno de 19 mil kw/mês). Por ter tido um aumento no consumo e prevendo o crescimento do condomínio e a melhoria de sua infraestrutura, esclareceu que precisaremos de mais iluminação. Sendo assim, foi realizada uma segunda rodada de cotação com as empresas, contratando 30 mil kw/mês. A síndica, antes de passar a palavra ao técnico contratado, explicou que da primeira vez houve muita dificuldade, por não haver um entendimento técnico mais aprofundado do assunto. Na segunda rodada de cotação, houve a decisão de contratar um técnico, especialista na área, para que orientasse o processo, dando suporte na elaboração do termo de referência, ajudasse na análise das propostas, e avaliasse de fato qual a melhor proposta para o Condomínio, o que trouxe mais tranquilidade a contratação. A Síndica, apresentou e passou a palavra ao técnico, o Sr. Bruno Dourado (engenheiro eletricitista). A apresentação em Power Point utilizada pelo técnico contratado encontra-se no **ANEXO III**. Com a palavra, o técnico fez uma breve introdução e passou a apresentação com os esclarecimentos sobre o sistema fotovoltaico escolhido, conceituou o que é geração de energia, dando ciência a todos do que estava sendo proposto para a contratação. Esclareceu sobre “geração distribuída”, antigamente toda a geração de energia era feita de forma “centralizada”, ou seja, a energia vinha de grandes usinas, espalhadas por todo Brasil e chegava em cada consumidor através de transmissão de energia, proveniente das redes que passam por todo país. Em 2012, foi aprovada uma regulamentação, permitindo assim que a geração de energia seja colocada em cada local de consumo, seja residência, indústria ou comércio, não dependendo mais das grandes usinas. A regulamentação tornou possível o modelo de permuta, o consumidor gera uma energia para seu consumo, caso a energia não seja suficiente, a concessionária gera e abastece o consumidor com a energia necessária. Caso, o consumidor esteja gerando a mais, ele envia para a concessionária, se o consumidor estiver gerando a menos, ele recebe da concessionária, criando assim uma compensação. Antes havia diversas gerações de energia centralizadas, que enviavam suas energias para cada local específico, hoje existe o consumidor que passou a gerar sua própria energia através das placas de energia fotovoltaica e de um equipamento chamado “inversor”, que transforma a energia solar captada para a energia que as concessionárias utilizam, que nesse caso é 380 kwh, em rede trifásica. Há um quadro energia onde o inversor é conectado, onde ele passa a contar a energia que entra e a energia que sai. A contagem é feita porque em alguns horários o consumidor estará gerando mais energia do que do consumindo, por exemplo, durante o dia, nos horários entre 11 e 13h, quando a geração é potencializada e a energia é entregue à concessionária, e a noite quando a geração de energia do consumidor cai, a energia será devolvida pela concessionária ao consumidor. O inversor fará a contabilidade da energia gerada e entregue pelo consumidor e a energia gerada e entregue pela concessionária, fazendo assim a compensação na conta de energia. Foi criado um termo de referência baseado nas necessidades do Condomínio, fizemos uma lista com o consumo individual de cada área (portarias, bombas dos poços, administração e áreas de lazer), foi calculado um consumo de aproximadamente 23 mil kw/mês atualmente, considerando os ajustes e conseqüentemente o aumento do consumo para o próximo ano, totalizando 30 mil kw/mês. Nesse termo de referência, também foi colocada limitação para alguns fabricantes de módulos de inversores, para não aparecer qualquer tipo de módulos e inversores, pois no mercado há várias marcas e preços, foi essa a forma de evitar problemas com os orçamentos e prezar pela qualidade dos equipamentos. Usando um termo técnico “overload” de 30%, explicou: há as placas e os inversores, as placas têm uma potência e o inversor suporta até uma potência “X”. Colocando uma sobrecarga de potência de 30% a mais de placas, ou seja, a mais que a potência do inversor, considerando que teríamos uma perda de geração, as placas

gerariam mais energia, mas o inversor impediria, onde teria uma limitação grande de energia, concluindo que 30% é uma faixa boa de mercado, e não se perde a energia que está sendo gerada. O prazo estipulado foi 90 dias para execução e 30 dias para apresentação do projeto, existe urgência pois haverá mudanças na legislação em janeiro de 2023. Foi solicitado às empresas que apresentassem leiaute nas propostas, um estudo detalhado baseado nas necessidades do Condomínio, e não somente um cálculo baseado nos quilowatts necessários, evitando assim grandes alterações ao longo das negociações, pois muitas empresas orçam a quantidade que o cliente precisa gerar sem fazer um estudo detalhado das demandas reais do local. Foi solicitado também que o orçamento seja em real por kw, para se comparar melhor os equipamentos. No termo de referência também foram definidos 07 pontos de geração (Portarias central, Sul e Norte, Área de Lazer, Galpão e Administração). Exemplo: a Administração possui 2 medidores, podendo fazer 2 pontos de conexão, por isso o estudo é tão importante para identificar os pontos e suas capacidades de geração de energia. Com o sistema de geração nesses 7 pontos, a energia gerada será distribuída para os demais locais. Sobre as propostas, várias foram apresentadas e fazendo a análise técnica, algumas foram eliminadas por não atenderem às exigências do termo de referência, restando 3 empresas: Convert, Fyssol e Brassol. A empresa Convert com a potência de 240,35 kw, Fyssol 240,90 kw e a Brassol 251,79 KW. As potências são bem parecidas, foi pedido que os painéis fossem acima de 500kw por conta da necessidade e por existir pouca área de telhado. Os inversores são avaliados pela potência do painel para fazer o cálculo do overload, no geral, todos ficaram dentro dos 30%, como há 7 áreas de geração, foram feitos os cálculos separadamente. Das 3 propostas, a Brassol não atendeu na parte de overload, 3 pontos (Administração 41%, Portaria Norte 136% e no solo, acima de 33%) estava acima do solicitado e com uma perda grande de energia nesses locais, perdendo na potência dos painéis por potência dos inversores. Quanto à geração de energia, as 3 empresas colocaram em torno dos 30 mil kw/mês, com diferenças mínimas, porém a Brassol, colocou 36 mil e 32 mil, ou seja, 2 valores de geração, o que não ficou muito claro. Quando se fazia o cálculo de geração de kw/kwp, que é a razão utilizada para saber qual a eficiência em cada região, ficou em 1709, que é um valor muito acima do que essa região consegue gerar, e não seria um dado atingível mesmo colocando painéis mais potentes, nem mesmo em áreas do Nordeste em que a geração de energia é alta, portanto, inviável, a Brassol não atendeu nesse aspecto técnico. Em relação ao prazo de entrega do projeto: Convert 15 dias, Fyssol 30 dias, ambas dentro do prazo estipulado, a Brassol não colocou prazo na proposta. Quanto a execução todas colocaram dentro dos 90 dias. Quanto aos valores, em reais/kwp, a mais barata é a Brassol, mas não atendendo as especificações técnicas importantes. Apresenta valor mais alto que a Convert, colocando uma potência maior de painel, o que não seria necessário no caso do Condomínio. Passando muito dos 36 mil, pois a faixa de 1700, não é uma geração que se pode atingir nesta região. A Convert já atinge e o valores são similares: 872 e 894, 3,67 e 3,72, a diferença é aproximadamente de 20 mil reais, que para financiamento é um valor muito baixo, uma pequena mudança na taxa de juros, a parcela pode ficar muito maior de um para outro. Se o valor fosse pago à vista, a diferença seria de 20 mil, mas como é financiamento, é melhor buscar a proposta. As empresas Convert e Fyssol, tecnicamente atendem todas as exigências do Condomínio, sem ressalvas, pelo valor a Convert é a mais barata. O posicionamento do técnico aponta que, em conversa com as 3 empresas, a empresa que passou mais segurança, foi a Fyssol. Sobre o financiamento, a Convert tem opções em 36, 48, 60 e 72 parcelas pelo Banco SICOOB com taxa de 1,55 % ao mês. A Fyssol, financiado em 96 parcelas pelo Banco Santander, taxa de 1,95% ao mês, ou pelo Banco BV, taxa de 2,25% ao mês. Na proposta da Brassol, só foram citados os bancos, sem detalhar o financiamento. Qualquer uma das empresas, levando o financiamento para o banco de sua preferência, será aceito, é uma questão de negociação. A diferença das taxas de um banco para o outro pode impactar muito no valor das parcelas. O técnico finaliza sua apresentação e se coloca à disposição para esclarecer as dúvidas. Passando a palavra à Síndica, cuja apresentação encontra-se no **ANEXO III**, ela deu continuidade à assembleia, informando que o condômino que tivesse dúvida e estivesse participando presencialmente, poderia pedir a palavra, o Sr. Bruno ficou à disposição para responder. Os condôminos que estiveram participando online, puderam usar o aplicativo Superlógica, para as perguntas que foram respondidas pelo técnico também, os questionamentos que não eram técnicos, foram respondidos pela equipe da administração. Quanto ao financiamento, está em negociação com o Banco SICOOB, pois o Condomínio tem conta aberta e conseguimos diminuir a taxa de juros para 1,55% ao mês, como foi divulgado no informativo. A ideia é de financiar, pois a economia que se terá em energia elétrica nas faturas mensais pagas à concessionária, garantirá o pagamento do financiamento. Foi questionado por alguns condôminos porque o dinheiro que o Condomínio tem em caixa, não foi usado para custear o sistema de câmeras. Como foi divulgado em informativo, ao longo do ano ocorreram algumas intercorrências. A Neoenergia, fez uma cobrança retroativa no valor de 2 milhões de reais, referente a iluminação pública. Em negociação com a Neoenergia, foi solicitada a recontagem dos postes e lâmpadas e foi possível diminuir um pouco o valor, mesmo assim, foi necessária uma ação judicial, complementada por um depósito judicial, ou seja, o valor já saiu do caixa do Condomínio. A opção da Administração pelo depósito judicial, foi evitar o acréscimo de multa e juros sobre valor, que é muito alto. Após iniciada a demanda judicial, houve manifestação pela Neoenergia, em busca de um acordo, e, nesse momento estão avaliando a proposta apresentada pelo Condomínio. Portanto, o Condomínio não dispõe de recursos para pagar à vista a implantação da energia fotovoltaica. Outra questão, é a Ação Civil Pública em que o Condomínio foi condenado a pagar mais de 2 milhões de reais, o recurso saiu da taxa extra. No caso da Neoenergia, o recurso saiu da taxa ordinária. Então, está disponível, hoje, do recurso da taxa ordinária, os 2 milhões depositados em juízo da Neoenergia e a execução da obra da água potável, que foi executada só a parte que está pavimentada, é necessário aguardar para fazer as quadras 01, 03 e 05 quando for executada a rede pluvial, quando será feita a rede de água potável, para evitar mais transtornos para os condôminos no período de chuva, onde será necessário quebrar calçadas para executar o serviço. No próximo período de estiagem é previsto concluir a nova rede de água potável. A Síndica esclareceu que a contratação da implantação da energia fotovoltaica não implicará em taxa extra, o pagamento será com o recurso da taxa ordinária, economizado com a energia elétrica. Haverá uma mudança na legislação prevista para janeiro, como o técnico mencionou, por isso a urgência da contratação, para utilizar ainda na regra antiga, o

01015124

RTD

momento é agora. Na regra nova não será possível abater todos os créditos, ou seja, não haverá os mesmos benefícios com a nova regulamentação. Ela informou também que as dúvidas que surgirem poderiam ser esclarecidas no aplicativo e que a assembleia seria encerrada presencialmente, mas continuaria online até às 17h. Passando a palavra para a mesa, aguarda os questionamentos dos condôminos presentes. O Sr. Eduardo Freitas [REDACTED], perguntou ao técnico se era verdade que a data da mudança na regulamentação seria prorrogada, e qual a relação do técnico com o Condomínio. O técnico Bruno respondeu que o pedido de prorrogação da data por mais 1 ano, está sendo apreciado no Congresso Nacional, com o prazo até 07/01 para aprovar a prorrogação. Esclareceu que as concessionárias tinham que fazer algumas adequações no sistema até 06/2022, que não foram cumpridas. Para que os consumidores não sejam prejudicados pedem que o prazo seja prorrogado até o fim de 2023, ainda não foi definido, por enquanto o prazo é 07 de janeiro de 2023. O técnico explicou que foi contratado pelo Condomínio para dar consultoria técnica, analisar as propostas enviadas e auxiliar na escolha da melhor empresa. Informou que não conhecia o Condomínio, que morava em Fortaleza e mudou-se há pouco tempo para Brasília. Nesse momento a Presidente da mesa, informou que o técnico responderia a algumas perguntas que foram registradas no Superlógica, e caso algum presente quisesse fazer pergunta, procurasse a Secretária da mesa. A palavra foi passada à Síndica para responder aos questionamentos feitos no aplicativo: Pergunta: Por que há previsão de aumento de potência? Há ampliação prevista? Resposta: O Condomínio tem o projeto de paisagismo já aprovado e pretendemos em breve, abrir as portarias. Pleiteamos junto ao DER, a abertura das 3 portarias, que respondeu que abertura só pode ser feita com a construção de uma via marginal, que está aprovada, desde que seja executada com recursos próprios. Busca-se o recurso no orçamento desde então, junto aos deputados na CLDF. Com a mudança de governo, recursos no orçamento e o projeto ter sido aprovado no fim do ano, ainda não foi possível. No início do ano 2023 com a posse dos novos deputados, o processo será retomado para conseguir o recurso, construir a marginal e abrir as 3 portarias. Haverá, também, em projeto, mais um poço artesiano para ser aberto, hoje dispõe-se de 6 e no projeto são 7, então existirá mais uma bomba, o que consome muita energia, toda água que chega às casas é bombeada dos poços artesanais. De acordo com o projeto de paisagismo, serão implementadas outras áreas de lazer, ciclovias, então diante dos fatores apresentados, foi previsto aumento no consumo de energia. Por ser um sistema de energia solar que tem uma vida útil de 25 anos, em breve haverá aumento do consumo em função das melhorias e benfeitorias do Condomínio. Pergunta: Gostaria de saber se sobrar dinheiro para consertar os buracos da entrada anterior e posterior do Condomínio? Resposta: Os buracos são sempre reparados diariamente. A Administração está querendo divulgar as fotos para os moradores, pois ninguém vê a máquina e os funcionários trabalhando, vem a chuva da noite e todo trabalho feito durante o dia é perdido, a solução só virá com a pavimentação. Inclusive o Marcão, supervisor de manutenção, está trabalhando hoje para atender aos condôminos que estão com dificuldades de entrar em casa com seus carros. O serviço não cessa, assim como as chuvas, o que só terá solução quando for feita a obra de infraestrutura. Pergunta: Qual é a taxa de juros do financiamento? Resposta: 1,55% pelo Banco SICOOB, a proposta foi publicada em anexo do informativo. Pergunta: Os recursos ordinários dão conta de pagar o investimento? Resposta: O recurso será pago pela própria economia de energia elétrica. Hoje o Condomínio paga as faturas da Neoenergia, o valor será reduzido em função do sistema solar. Será cobrada uma taxa mínima de instalação, que não vai zerar a fatura, mas será bem reduzida, e a redução será para pagar o financiamento. Pergunta: Quando será a mudança da legislação? Resposta: A partir de janeiro de 2023. Pergunta para o técnico: Os prazos de contratação e instalação passam de 2022, estamos de toda maneira, fora da regra atual? Se sim, há uma pressa em deliberar e poderíamos fugir dos financiamentos, usar esse recurso para diminuir a taxa de condomínio? Resposta da Síndica: Se for instalada, como vamos reduzir a taxa de condomínio? A economia só vai acontecer se tiver o sistema instalado. Não tem como reduzir sem a instalação do sistema. A primeira parte da pergunta é respondida pelo técnico: O prazo que é contado é a partir da data de entrega do projeto na concessionária. Nesse caso, contando a partir da data de hoje, temos 28 dias até o dia 07/01/2023 para protocolar o projeto. O projeto é algo simples e pode ser feito rapidamente pela empresa, protocolando até a data e então fica dentro da regra antiga, o projeto não precisa ser aprovado, basta ser entregue dentro da data limite, a instalação pode ser feita após 07/01/2023. Pergunta: Os custos de manutenção das placas solares, garantia e suporte, são contemplados nessa proposta? Resposta: As empresas dão em média 1 ano de garantia após a instalação, como é comum em outros equipamentos. Após isso, as manutenções são cobradas, é aberto um chamado e as empresas fazem o orçamento. Pergunta: Instalar sem financiamento? Resposta: Como foi informado anteriormente, sem financiamento, esse recurso teria que ser tirado do caixa ordinário, o que seria muito arriscado. Procuramos trabalhar com segurança financeira, sempre pensando no futuro, se zerarmos o caixa do Condomínio, poderemos ter problemas, como por exemplo, de manutenção das ruas, tudo isso gera custo. Todos querem o Condomínio arrumado, com a manutenção e limpeza em dia, temos funcionários, a folha de pagamento e os encargos são altos. Diante disso, não podemos desfalcar o caixa do Condomínio, pagando por exemplo, a o valor da Neoenergia e ficarmos sem dinheiro para as despesas diárias, teríamos que cortar a prestação de alguns serviços que são oferecidos aos condôminos. Todos estamos cientes que tudo aumentou, já adiantando a vocês que a taxa de condomínio atual, para os serviços oferecidos, é baixa. Estamos analisando as despesas, por exemplo, o ônibus aumentou, devido ao aumento dos combustíveis. A coleta de lixo que pagamos para a Recicla+, pois o SLU não atende todo o Condomínio, devido falta de infraestrutura nas quadras 01,03 e 05, que dificulta o acesso do caminhão. Diante dessas situações, temos que refletir, discutir e decidir se vamos manter ou renunciar a algum desses serviços. Por exemplo, se decidirem por não pagar a Recicla+, e deixar por conta do SLU? Haverá uma redução, mas também surgirão muitos problemas e diversas reclamações. Devem estar cientes que a Administração não poderá intervir, já que o serviço é de responsabilidade do SLU. As decisões devem ser tomadas com a ciência de que nada é de graça, toda prestação de serviço tem um custo. Devido a pandemia, guerras, inflação alta, esses custos aumentaram bastante, então até março/2023 vamos discutir esses assuntos que envolvem a taxa ordinária. Não achamos prudente tirar esse recurso da taxa ordinária para custear esse investimento, por isso a proposta de financiamento. Caso, futuramente, tenha a possibilidade de antecipar o financiamento, chamaremos a



01015124

RTD

assembleia para decidir sobre a antecipação e redução dos juros. Lembrando que o banco não financia sem juros e a proposta está divulgada no informativo. Pergunta para o técnico: Tem noção do custo médio da manutenção desse sistema? Resposta: Depende do tipo de manutenção, pode ser um problema simples de resolver ou algo complexo, o custo é variado, não há como precisar valor. Pergunta: Precisamos apenas de um projeto agora? Resposta: Sim, precisamos do projeto agora para protocolar até 07/01/2023, nos enquadra na regra antiga. A Síndica informou que as perguntas do aplicativo foram respondidas e perguntou se algum presente queria se manifestar. Informou que restavam duas perguntas no aplicativo Superlógica para o mesmo item: 1. É a favor ou contra a contratação do sistema? No item 1.1, colocamos as 3 empresas, e os valores estão descritos no anexo do item 01 no aplicativo. A indicação técnica é a Convert e Fyssl. O técnico reiterou que ambas atenderam ao Condomínio, sendo que a Convert apresentou um valor um pouco mais baixo, e em reunião, a Fyssl demonstrou ser mais capacitada. A Síndica descreveu os valores: a Brassol R\$ 887.267,24/3,52 kwp; Convert R\$ 872.087,76/3,63 kwp; Fyssl R\$ 894.953,70/3,72 kwp, com a indicação técnica para Convert e Fyssl. Ela lembrou que a Administração tem por obrigação trazer o assunto para assembleia deliberar, portanto, o que os condôminos decidirem será acatado. Salientou que quem não estivesse conseguindo votar pelo celular, poderia usar o computador e a equipe de atendimento estava pronta para orientar quem precisasse de ajuda. Nesse momento, surgiu mais uma pergunta para o técnico. Pergunta: Nesse 1 ano de garantia, tem suporte, limpeza de placas e ajustes do sistema? Resposta: Sim, nesse período de garantia é dado todo suporte possível de qualquer ocorrência com o sistema. O primeiro ano do sistema é fundamental para seu ajuste, surgirão ocorrências pois o sistema passa por adaptação local e seu bom funcionamento futuro. Após o período de garantia com o sistema em funcionamento, as ocorrências serão de pequenos ajustes, raramente algo extraordinário. Nesse momento, a Síndica informou que o Banco SICOOB requereu que constasse o texto a seguir na ata, caso a proposta de financiamento fosse aprovada pelos condôminos: "Aprovada a realização de operação de crédito, com a instituição financeira SICOOB/CREDFAZ, no valor de R\$ 872.087,76 em 84 parcelas, com a taxa de juros 1.55% a.m., com a responsabilidade ativa do condomínio e passiva do síndico e dos condôminos. Atesta o síndico, que fora realizado o balanço financeiro do condomínio residencial, e que se encontra em plena saúde financeira, sendo que a previsão de pagamento do crédito ora contratado, está garantido pela provisão de fundos. O síndico atual e os próximos síndicos que serão eleitos assumem a responsabilidade de realizar o pagamento das parcelas nas respectivas datas de vencimento. Fica esclarecido nesta assembleia, nos termos do Art.1.315, do Código Civil, e Art. 12 da Lei nº 4.591/64 que os condôminos estão cientes de que são co-responsáveis, na proporção de sua cota parte, ao pagamento da operação no caso de inadimplemento do condomínio residencial. Os condôminos declaram estarem cientes de que, no caso de inadimplemento da obrigação por parte do condomínio residencial, caso a cobrança da dívida seja redirecionada para eles, não poderão arguir impenhorabilidade do bem de família, nos termos do Art. 3º, IV, da Lei 8.009/1990, haja vista, que o referido bem tornar-se-á penhorável para solver obrigações comuns de condomínio." A Síndica resumiu a carta em poucas palavras; caso o CNPJ não honrasse o compromisso, cada condômino seria responsável por sua cota/parte e o Síndico assumiria o compromisso de pagar. Como parte de um financiamento, o banco requer garantias de recebimento, portanto, em hipótese remota, se o Condomínio deixar de pagar, os condôminos assumem a dívida. A Síndica informou que surgiu novo questionamento no aplicativo: "que o valor descrito no link no aplicativo, está diferente do valor apresentado" e informou que faria a checagem dos dados. Enquanto os dados estavam sendo conferidos, outras perguntas foram respondidas. Pergunta: Vai ter taxa extra? Resposta: Não haverá taxa extra. Pergunta: Durante 7 anos pagaremos ao banco e somente depois teremos os benefícios financeiros, após a instalação, certo? Resposta: Certo, durante os 7 anos trocamos o gasto com a energia pelo investimento. Nesse caso, estaremos ganhando e não gastando, investindo o valor correspondente ao gasto com energia, financeiramente o recurso sairá do caixa. Quando terminarmos de pagar o financiamento, aí sim, sobrá recurso em caixa, através do sistema de energia solar. Pergunta: A Administração vai investir de alguma forma a economia que vai obter pela energia fotovoltaica? Resposta: Sim, daqui a 7 anos quando sobrar recurso em caixa. Todo dinheiro pago pelos condôminos, é dos condôminos, é revestido em prestação de serviço. Como por exemplo, pode não haver aumento na taxa ordinária ou melhorias na prestação de serviço de alguma forma. Qualquer economia será revertida para os condôminos. Pergunta de Daniel: Pela avaliação técnica, qual a melhor proposta, custo-benefício? Resposta técnico Bruno: Reforçando, as propostas das empresas são muito parecidas, portanto, o custo-benefício nas duas é o mesmo, ambas estão aprovadas, Fyssl e Convert. Porém, em conversa, a empresa que se mostrou mais capacitada foi a Fyssl. Pergunta: Teremos que pagar alguma coisa a mais pelo financiamento? Resposta: Não. O recurso será pago da taxa ordinária, referente à economia de energia elétrica. Pergunta: Eu entendi que podemos apenas apresentar projeto, captar recursos e quando tiver o montante, contratar e instalar o sistema sem financiamento. O meu entendimento está correto? Pode ser feito assim? Resposta do técnico: Não. O projeto tem um período para ser implementado, que é de 90 dias, após protocolado o projeto. Após os 90 dias, se o sistema não tiver sido implantado, o projeto tem que ser reapresentado, e reapresentando sai da condição antiga. Após a apresentação e aprovação do projeto, há um período de carência para implantação do sistema, caso contrário, se o sistema não for instalado, perde-se o benefício da regra atual. Pergunta: Pelo prazo dado já estaríamos fora da regra atual, caso a instalação tivesse que ocorrer esse ano ainda? Resposta: Não, não temos que instalar esse ano ainda. Temos que protocolar o projeto até 07/01/2023, a instalação pode ocorrer depois, porém haverá um prazo estipulado. A Síndica leu o seguinte comentário feito por condômino no aplicativo: "Estão querendo direcionar para uma empresa que tem custo mais elevado do que a primeira." Nesse momento, a Síndica pediu que fossem mostrados no telão os dados das empresas e respondeu: "O técnico está orientando a escolha para as empresas Convert e Fyssl, se for observado os valores do custo total das propostas, a Convert é a proposta mais barata das 3. O técnico que é especialista no assunto está afirmando que as empresas Convert e Fyssl, atenderam as exigências do termo de referências e estão aptas para atender a demanda do Condomínio. Lembrando que foram colocadas 3 opções, não estamos direcionando nada, caso aprove ou não a contratação, a decisão é da assembleia e será prontamente acatada. O assunto foi amplamente discutido com os



condôminos e todas as perguntas foram respondidas. Quanto à divergência de valores, houve um erro, e será corrigido. Lembrando que toda a negociação e propostas foram divulgadas nos informativos, visando a transparência e lisura no processo. A Síndica disponibilizou a proposta correta, datada de 01/11/2022, avaliada pelo técnico e informa que o link será alterado no informativo. O processo passou por uma assembleia anterior e duas rodadas de propostas, na primeira rodada houve uma divergência referente a quantidade de telhado. Ressaltou que, como o Condomínio não possui telhados suficientes para abrigar as placas solares para geração os 30 mil kw/mês de que precisamos, uma parte dessa energia seria gerada a partir de placas instaladas em solo, e que neste caso há variação de preço, devido a estrutura necessária para a instalação. Essa empresa, na primeira rodada, não havia previsto a instalação das placas em solo, e não temos telhados o suficiente, então foi solicitado que a proposta fosse reformulada para atender o Condomínio, ficando assim compatível com as outras concorrentes e não competindo de forma desigual, se considerássemos a primeira proposta. E teríamos que providenciar telhado para a instalação, o que não dispomos no momento. Um condômino, pergunta se os locais de instalação serão definitivos, a Síndica respondeu que não pode afirmar que será definitivo, pois teremos mudanças e melhorias futuras no Condomínio, novas áreas de lazer, novas portarias, não podemos garantir que o local será definitivo. A Síndica agradeceu quem identificou e avisou sobre o erro, informando que faria alterações. Ela afirmou que o que incomoda são as acusações e desconfianças, algumas pessoas não se manifestam na intenção de ajudar ou de buscar a informação verdadeira. Por aplicativo, um condômino afirmou que o prazo limite para entrega do projeto seria 20/12/2022 e não 07/01/2023 como foi informado, a síndica respondeu que a informação seria verificada. Pergunta: Se só empata financeiramente, qual a projeção de início de economia financeira? Resposta: Nos primeiros 7 anos do financiamento, é só empatar. Estamos fazendo um investimento e no oitavo ano teremos o retorno financeiro, reduzindo o custo de energia elétrica. Ressalta que nesse primeiro momento, o consumo será menor pois a geração de energia, o que se reverterá em créditos, será abatido nas faturas. Quanto ao aumento do custo da energia, como trabalharemos com crédito em Kilowatts, se houver aumento, nosso benefício será maior. Outra pessoa diz que, "não localizou o montante do custeio efetivamente", a Síndica informou que as informações do financiamento estão disponíveis no aplicativo e que o valor das parcelas é fixo. Ela informou que não há mais questionamentos no aplicativo e que até a assembleia segue on-line até as 17h e até lá, todos os questionamentos serão respondidos. O técnico leu o comentário do senhor Eduardo: "Acho que depois de aprovado pela Neoenergia, não adianta apresentar até o dia 31, pois ela pede 15 dias para aprovação, mas está aprovando em até 5 dias, então se o Condomínio quiser isenção, é bom apresentar até o dia 20/12." O técnico esclareceu que há um consenso entre especialistas, concessionárias e empresas que o importante é protocolar o projeto dentro prazo e não a aprovação. Quanto à data do dia 07/01/2023, está na lei 14.300 de 06/01/2022, que dá o prazo de 1 ano para a transição, só pesquisar e confirmar a informação. Sobre a questão da concessionária, cada integrador que faz a instalação tem seus contatos com o projeto, sabem dos prazos vigentes das concessionárias. Fechando contrato com qualquer uma dessas empresas, elas têm total gerência dos prazos e faz-se constar essas informações em contrato para fazer o projeto valer na lei atual. Após uma pausa, aguardando novas manifestações, a síndica devolveu a palavra à mesa. Com a palavra a Presidente, informou que a condômina sra. Nilda Borges da Silva [REDACTED], trouxe a informação que por questões médicas, ela não pode fazer uso de computador ou celular, ela deseja votar com cédula física. A Presidente informou que o Condomínio desde 2020 utiliza a assembleia online, sem possibilidade da cédula física, e que esse assunto não seria discutido nesta assembleia. O pedido será analisado pela mesa, administração do Condomínio e sua assessoria jurídica. A Presidente afirmou desconhecer essa possibilidade, e como a condômina afirmou existir um laudo médico, o mesmo deve ser apresentado para que seja feita uma melhor avaliação do pedido. Quanto ao mais, informou que não houve nenhuma intercorrência no período da manhã, a votação seguiu aberta até as 17h, o técnico já apresentou todos os esclarecimentos, se houvesse ainda alguma outra dúvida, seriam respondidos no aplicativo da melhor forma possível, e que fosse feita a melhor escolha para o Condomínio. Nesse momento a palavra foi passada a Secretária da mesa, que agradeceu a participação de todos e que dúvidas ainda serão esclarecidas até às 17h. Passada a palavra ao técnico Bruno Dourado, agradeceu e se colocou à disposição para mais esclarecimentos. Nesse momento, a Síndica encerrou a parte presencial da assembleia. **Às 17h, finalizando a votação, foram contabilizados 219 votos válidos, sendo que 170 votos a favor da contratação da energia fotovoltaica, 48 votos contra e 1 voto de abstenção.** Na votação da escolha das empresas, foram contabilizados **133 votos válidos. A empresa Convert foi aprovada com 81 votos, Brassol, 34 votos e Fyssol, 18 votos, conforme relatório no ANEXO IV. Consta no ANEXO IV, a zerézima, lista de presença, lista de adimplentes, relatório de apuração das votações, comentários e discussões do aplicativo Superlógica.** Sem mais, a parte presencial da assembleia foi encerrada às 11:02.

Brasília, 10 de dezembro de 2022.


LUCIMAR MACIEL BELO (Síndica)

CRISTINA MATTOS (Presidente da Assembleia)


CAROLINE DA SILVA CASTRO (Secretária da Assembleia)



Handwritten signature in blue ink.

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: cartoriomr@terra.com.br tel.: (61) 32.24-4026

Documento Protocolado, Registrado e Digitalizado sob o número 01015124.

Em 16/12/2022 Dou fé.

Titular: Marcelo Caetano Ribas
Francineide Gomes de Jesus
Selo: TJDF20220210081463FRTL
para consultar www.tjdf.jus.br



1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
01015124
RTD

BRASILIA
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE
REGISTRO CIVIL
Marcus Antônio da Costa Oliveira
Escrivão Subst.
DF

Handwritten notes and faint stamps at the bottom of the page.