



ATA DA
ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA

CONDOMÍNIO DO
CONDOMÍNIO TESTE

DATA: 28/07/2025

Folha: 1

Início: 19h30
Término: 23h24

AGE
2025

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CONDOMÍNIO TESTE

CNPJ: 00.000.000/0001-00

1 Aos vinte e oito dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco (28/07/2025), em atendimento ao Edital
2 de Convocação que foi regularmente expedido e divulgado para todos os condôminos, conforme previsto na
3 Convenção do Condomínio Edifício San Sebastian, situado à SHCGN, Quadra 705, Bloco P, Asa Norte, Brasília (DF),
4 dando a devida publicidade ao ato convocatório, via e-mail e App da Sige Condos, empresa administradora do
5 Condomínio, reuniram-se às 19h30 em segunda e última chamada com qualquer número de condôminos, em
6 **Assembleia Geral Extraordinária Virtual**, que contou com a presença virtual dos condôminos relacionados na lista
7 de presença anexa, que foi assinada eletronicamente via login e senha no App e que desde já é parte integrante
8 desta ata, como se transcrita fosse, representados pelas unidades: **102, 107, 108, 112, 201, 202, 203, 205, 206,**
9 **207, 301, 308, 312, 401, 403, 405, 407 e 506** para deliberarem sobre os itens constantes na ordem do dia. O Sr.
10 Paulo César, representante da empresa Sige Condos, informou sobre a necessidade de eleger o presidente que
11 conduzirá os trabalhos e o secretário que tomará nota das deliberações da assembleia e redigirá a ata. Colocou-se
12 à disposição o Sr. Paulo César, para presidente, e a Sra. Ana Paula da Sige Condos, à disposição para secretariar,
13 sendo ambos eleitos por unanimidade dos presentes, sem nenhuma objeção. Após confirmação do registro das
14 presenças, na sequência o presidente fez a leitura do Edital de Convocação, na íntegra do texto, passando a
15 deliberar sobre a pauta da ordem do dia conforme segue: **1.º) APRESENTAÇÃO DE DEMANDAS DE AJUDES NO**
16 **PROJETO DE REFORMA DA FACHADA PARA ADEQUAÇÃO DA INSTALAÇÃO DAS CONDENSADORAS DE AR**
17 **CONDICIONADO; 2.º) APRESENTAÇÃO DE CUSTO ESTIMADO E ORÇAMENTOS DE REFORMA DA FACHADA; 3.º)**
18 **TRATAR SOBRE A COBRANÇA DA TAXA-EXTRA PARA REFORMA DA FACHADA; 4.º) ASSUNTOS GERAIS.** O Sr.
19 Marcelo (405), pediu questão de ordem e sugeriu que as assembleias fossem convocadas com maior prazo, com a
20 disponibilização antecipada do material e orçamentos para que todos pudessem fazer a leitura de forma
21 antecipada para deliberar com mais maturidade sobre os assuntos; informou que está morando no condomínio a 5
22 (cinco) anos e passou pela obra da reforma do telhado e sentiu a necessidade de compartilhar sobre o tema. O Sr.
23 Paulo César, da Sige Condos, informou que a Assembleia Geral Ordinária (AGO) ocorre obrigatoriamente e
24 anualmente no mês de Janeiro de cada ano, e que as Assembleias Gerais Extraordinárias (AGE), são realizadas de
25 acordo com as demandas e necessidades de deliberações, e que no caso desta assembleia, estaria sendo realizada
26 no final de Julho em razão do período de férias e viagem de muitas pessoas, que acabaram tendo que coincidir
27 suas férias profissionais com as escolares dos seus filhos; esclareceu que mesmo que o edital seja emitido de
28 forma antecipada como sugerido pelo Sr. Marcelo(407), isso não garante maior participação dos moradores que
29 tendem a esquecer e acabam não agendando, mas sempre quem participa e se disponibiliza, são as pessoas que
30 de fato tem interesse de contribuir e participar com frequência das decisões do condomínio, porém as que



ATA DA
ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA

CONDOMÍNIO DO
CONDOMÍNIO TESTE

DATA: 28/07/2025

Folha: 2

Início: 19h30
Término: 23h24

AGE
2025

31 reclamam posteriormente, são justamente aquelas que não participam das assembleias. Esclareceu ainda, que
32 muitas vezes o síndico, tem dificuldade de obter os orçamentos antecipados dos fornecedores para serem
33 disponibilizados com a antecedência sugerida, porém acredita serem pertinentes e sempre que possível, será
34 acolhida a sugestão feita pelo Sr. Marcelo (407). Feitos os esclarecimentos iniciais, o Sr. Paulo César, presidente,
35 deu encaminhamento para deliberação **do 1º item da Pauta: 1.º) APRESENTAÇÃO DE DEMANDAS DE AJUTES NO**
36 **PROJETO DE REFORMA DA FACHADA PARA ADEQUAÇÃO DA INSTALAÇÃO DAS CONDENSADORAS DE AR**
37 **CONDICIONADO:** Com a palavra a Sra. Tânia (506), síndica, falou sobre atualização do valor estimado para
38 realização da obra, que em março/2022, foi apresentado o primeiro projeto e que na época o valor estimado era
39 de aproximadamente R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais). Como trata-se de uma obra futura, sem
40 data certa para ocorrer, haja vista, que neste momento o condomínio estava apenas realizando a arrecadação da
41 taxa extra para a criação de um fundo de caixa para deliberação da obra futura, foi solicitado pela síndica ao
42 profissional contratado a época a elaboração de uma estimativa de custo e valor atualizado para realização da
43 reforma da fachada. Foi apresentado o valor estimado e atualizado de aproximadamente R\$ 2.714.000,00 (dois
44 milhões setecentos e quatorze mil reais). Foi solicitado orçamento para 3 (três) construtoras, porém, somente
45 foram recebidos 2(dois) orçamentos, e com intuito de validar qual seria o custo estimado da obra atualizada, para
46 confrontar com os valores arrecadados e que encontram-se aplicados, e validar o que poderia ser feito com o saldo
47 atual, bem como, se haveria condições de dar início às obras, e quanto ficaria faltando para ser arrecadado para
48 sua realização. Durante reunião dos membros da administração do condomínio, em razão de apontamentos e
49 observações pertinentes ao projeto atual, foi sugerido alteração, visando contemplar ajustes para aproveitar a obra
50 a ser realizada, promovendo a instalação de laje técnica abaixo das janelas das cozinhas dos apartamentos, para
51 facilitar a instalação e manutenção técnica dos equipamentos, e para que pudesse ser instalados 2 (duas) unidades
52 condensadoras de ar-condicionado por apartamento conforme aprovado no projeto elétrico, que havia sido
53 elaborado anteriormente para o condomínio. Considerando a capacidade de 1 (uma) condensadora de ar
54 condicionado inverter de 12.000 BTUS, ou 2 (duas) condensadoras de ar condicionado de 9.000 BTUS por
55 apartamento, modificando o projeto atual que contemplava somente a instalação de 1 (uma) unidade
56 condensadora de ar condicionado por apartamento na laje da varanda do quarto do casal, passado a ficar na parte
57 abaixo das janelas da cozinha. A Sra. Tânia (506), síndica, informou ainda, que se fosse para fazer a alteração do
58 projeto, a assembleia deveria deliberar e aprovar antes do início da obra. A mesma entrou em contato com o
59 arquiteto, com objetivo de validar a situação, sendo informada que a possível alteração com ajuste do local de
60 instalação do ar condicionado alteraria o projeto inicial aprovado em 2022, bem como a planilha de custos da obra,
61 e que para fazer esta alteração, seria cobrado o valor adicional de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), de ajuste do projeto
62 com a inclusão do novo suporte da condensadora de ar condicionado no vão das janelas das cozinhas dos
63 apartamentos. Informou ainda, que esta mudança no projeto alteraria o valor da obra, pois será o dobro da
64 crenagem de alumínio, sendo atualmente o valor estimado de custo nos orçamentos apresentados de
65 aproximadamente R\$ 274.000,00 (duzentos e setenta e quatro mil reais), e sendo autorizado esta mudança estima-
66 se um custo de aproximadamente R\$ 518.000,00 (quinquzentos e quarenta e oito mil reais) e em razão destas



ATA DA
ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA

CONDOMÍNIO DO
CONDOMÍNIO TESTE

DATA: 28/07/2025

Folha: 3

Início: 19h30
Término: 23h24

AGE
2025

... se um custo de aproximadamente R\$ 3.400.000,00 (três milhões e quatrocentos e quarenta e oito mil reais), e em razão desta situação seria necessário solicitar um novo orçamento para as construtoras. Passada a palavra a Sra. Juliana (207), fez os seguintes questionamentos, informando que em absoluto não estaria duvidando da administração do condomínio e dando sequência questionou: se foram apresentados apenas 2 (dois) orçamentos por serem serviços específicos; e se poderiam iniciar a obra com o atual valor arrecadado de aproximadamente R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) e qual escopo poderia ser executado junto a construtora. O Sr. Paulo César, presidente da Assembleia, informou que acreditava que a Sra. Juliana (207), havia saído da assembleia por ter fechado à videoconferência, informando que para se evitar a paralisação da Assembleia, seguiria para a próxima consulta e quando ela retornasse, voltaria a palavra para dar prosseguimento nas suas considerações. A Sra. Paula (102), solicitou esclarecimentos como foi realizado atualização da obra, que segundo a mesma, seguindo pelo sistema SINAPI da Caixa Econômica Federal (CEF), os valores atualizados seriam de aproximadamente R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais), concordado com a colocação da Sra. Juliana (207); e ainda se a instalação das condensadoras de ar condicionado, poderiam ser feitas na cobertura do condomínio. A Sra. Tânia, informou que quem fez a planilha de custo e especificação de material foi o arquiteto da obra, mas que antes de iniciar de fato, seriam realizadas novas cotações para validação e atualização de valores e que, as construtoras tiveram acesso somente aos itens para cotação, sem terem acesso aos valores estimados pelo arquiteto. O Sr. Francisco (407), membro do conselho fiscal do condomínio, informou que uma das construtoras que apresentou o orçamento era a construtora que estaria fazendo obra no condomínio vizinho, próximo da escola da 704 Norte. O Sr. Paulo César, presidente da AGE, esclareceu a Sra. Paula (102) que em razão da distância do telhado para a unidade dela, haveria perda de eficiência do equipamento de ar condicionado sendo comprometido a eficiência do equipamento. Retornando a fala da Sra. Juliana (207), questionou se haveria a necessidade de manter a cotação do serviço com o arquiteto que fez o projeto e se a planilha de cotação elaborada teria a condição de diminuir o escopo do projeto para tocar a obra com o saldo que o condomínio tem em caixa. O Sr. Paulo César, informou que diferente de um serviço público, como citado pela Sra. Juliana (207), que havia informado que com o saldo que tem em caixa, deveria ser verificado o que poderia ser realizado de obra, visando otimizar os custos e levando em consideração que um dos custos mais caros seria da mobilização e desmobilização da área da construção com a instalação, montagem e desmontagem dos andaimes da obra, o que tornaria a obra muito mais cara. A Sra. Maria Kátia Figueiredo (107), se apresentou como síndica de vários condomínios, reforçando aos demais condôminos que entende que a intenção da Sra. Tânia (506), síndica, seria apenas de apresentar a condição atual, entre o saldo em caixa, versos o valor estimado da obra e que infelizmente em razão da atual condição do pais, os obras e materiais não tem seguindo pelo índice do SINEPI, compartilhando uma experiência de outro condomínio onde foi realizada obra de reforma de fachada, e que de fato, o nível de barulho que vai gerar se as condensadoras de ar condicionado forem instalados no atual local dos quartos certamente vai gerar incômodo aos moradores. Dando sequência, reforçou que em havendo a manutenção dos aparelhos da forma como está, aqueles que quiserem instalar mais de 1(uma) condensadora de ar-condicionado, terão que comprar condensadoras de múltiplos aparelhos, que são bem mais caros que os convencionais. O Sr. Paulo César, presidente AGE, informou que a opção



ATA DA
ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA

CONDOMÍNIO DO
CONDOMÍNIO TESTE

DATA: 28/07/2025

Folha: 4

Início: 19h30

AGE

Término: 23h24

2025

102 de ter um único aparelho que liga mais de uma unidade de ar-condicionado é funcional, porém se houver a
103 queima ou quebra da condensadora de ar-condicionado, você fica sem ar em todos os ambientes da casa. A Sra.
104 Maria Kátia (107) solicitou compartilhar a imagem de um projeto que ela executou em um condomínio no
105 sudoeste com a mesma demanda a característica técnica do Condomínio San Sebastian, onde foi executado a
106 instalação da área técnica abaixo das janelas da cozinha e na hora que o morador vai dormir, não existe incômodo
107 de barulho das condensadoras que ficaram distante dos quartos. O Sr. Paulo César, presidente da AGE,
108 recomendou começar a obra sem que o condomínio já tenha realizado a arrecadação em caixa de
109 aproximadamente 70% do valor estimado, para segurança financeira de todos e o saldo residual ser parcelado de
110 acordo com a realização física-financeira da obra, paga por etapa que for concluída, e levando em consideração
111 que o tempo estimado de realização seria de 18 (dezoito) meses e com acompanhamento de um engenheiro e
112 fiscal de obra contratados pelo condomínio. Informou que realizar manutenções parciais, ficaria muito mais caro
113 para o condomínio utilizando o saldo atual para executar parte da obra e posteriormente refazer tudo de novo, não
114 sendo recomendado como uma solução financeiramente viável, e que certamente encareceria ou dobraria o valor
115 atual estimado da obra, reforçando que maioria do material que será aplicado na obra, como alumínio o outros
116 mais, são cotados em dólar, e que sua variação ao longo destes 3(três) anos foi muito expressiva financeiramente
117 além da inflação do período e situação financeiro que o país se encontra. A Sra. Amanda (205), sugeriu que se o
118 condomínio optasse por refazer o projeto, que fosse realizado bem mais simples e outro mais completo, em razão
119 da sua preocupação com as pastilhas que tem caído com frequência e que isso já estaria refletindo diretamente na
120 segurança de todos, podendo gerar responsabilidades para o condomínio, pensando prioritariamente na
121 segurança acima de tudo. A Sra. Tânia, informou que adotou medidas de segurança com a emissão de um laudo e a
122 contratação da rede de proteção no perímetro do condomínio, para minimizar eventuais quedas de pastilhas e
123 acidentes, reforçando que o condomínio já tem um projeto aprovado em assembleia anterior, mas que a ideia
trazida para esta assembleia seria de optar ou não pela atualização do atual projeto realizando a mudança do local
das condensadoras do ar-condicionado, mediante a contratação do serviço do arquiteto para promover a devida
atualização, tendo sido cobrado R\$ 7.000,00 (sete mil reais) para execução desta atualização com a mudança do
local do ar condicionado para as janelas da cozinha, reforçando que isso automaticamente implicaria no aumento
de material e do custo da obra. O Sr. Paulo César, reforçou que tudo que foi tratado nas assembleias anteriores até
a deliberação do projeto anterior, passou por diversas deliberações e ajustes, sendo agora verificado a necessidade
de promover a nova atualização em razão das situações expostas sobre as questões do local para instalação dos
aparelhos de ar-condicionado. A Sra. Isabela (108) questionou a Sra. Tânia, síndica, se nos orçamentos
apresentados estariam contemplados todos os escopos do projeto. A Sra. Maria Katya (107), reforçou para que seja
realizado a contratação de um engenheiro para acompanhar a obra e evitar que seja contratado empresa que não
conseja realizar a execução do contrato e que possa em curto espaço de tempo.



**ATA DA
ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA**

**CONDOMÍNIO DO
CONDOMÍNIO TESTE**

DATA: 28/07/2025

Folha: 5

Início: 19h30

AGE

Término: 23h24

2025

CONSIDERA REALIZAR A EXECUÇÃO DO CONTRATO E QUE POSSA EM CURTO ESPAÇO DE TEMPO.

