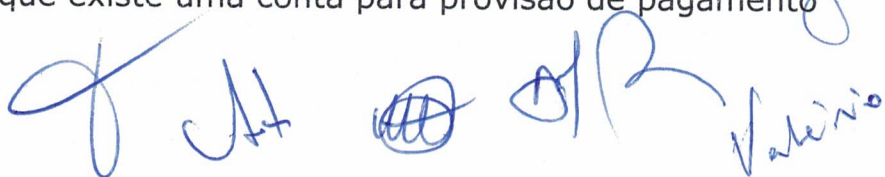


1 **ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO ILHAS**
2 **MAURICIO RESIDENCE & RESORT CNPJ: 15660379/0001-33**
3 **REALIZADA NO DIA 11/05/2021.**
4

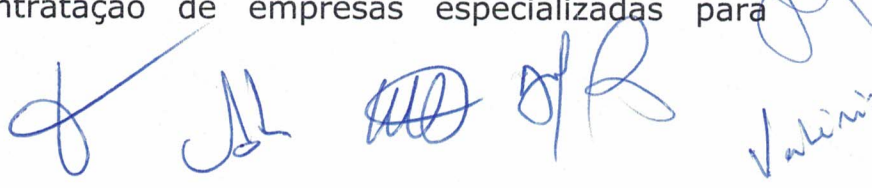
5 Aos onze dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e um, às dezenove
6 horas e trinta minutos em primeira convocação e às vinte horas, em segunda e
7 última convocação, reuniram-se os Senhores condôminos em Assembleia Geral
8 Ordinária (AGO), no Salão de Festas Adulto do Condomínio, localizado no SGCV-
9 QUADRA 5 - LOTES 25/26 - PARK SUL - BRASÍLIA - DF, onde em Lista de
10 Presença anexa, ratificaram as suas presenças em conformidade com o Edital de
11 Convocação. Foi eleito para presidir os trabalhos o Sr. Carlos Valério Borges
12 Maciel, unidade 105 Torre II, e para secretariá-lo o Sr. Luiz Fernando Alves de
13 Castro, contratado para secretariar a assembleia. Realizada a abertura dos
14 trabalhos O Presidente leu o Edital de Convocação da presente Assembleia e em
15 seguida iniciou falando sobre o que seria tratado na reunião. Passado a seguir
16 os itens da pauta. **Item I e II - Apresentação para aprovação das**
17 **prestações de contas do Condomínio referente aos meses de Janeiro a**
18 **Maio de 2020, bem como, Junho a Dezembro de 2020;** o presidente
19 franqueou a palavra ao Sr. Fabiano, Síndico do condomínio que iniciou
20 agradecendo a presença de todos e informou que os membros do Conselho Fiscal
21 da antiga gestão responsáveis pela análise das prestações de contas referente à
22 Janeiro a Maio de 2020, não puderam comparecer na presente assembleia mas,
23 na oportunidade apresentaram parecer por escrito sugerindo a aprovação das
24 contas no período mencionado, o qual foi lido a todos os presentes. Cumpr
25 consignar que em razão de erro material na transcrição da data constante do
26 referido parecer, faz-se constar em ata que onde se lê 11 de abril de 2021, deve
27 se ler 11 de maio de 2021. Após, foi cedida a palavra ao Sr. Mauro, presidente
28 do Conselho Fiscal responsável pela análise das prestações de conta referente
29 aos meses de Junho de 2020 a Dezembro de 2020, que apresentou o parecer
30 final, destacando o excelente trabalho executado pela administração, e que
31 foram feitas análises minuciosas das prestações de contas do condomínio do
32 referido período, e que não identificaram nenhuma irregularidade que possam
33 desabonar a conduta do Síndico, e ao final manifestaram favoráveis à aprovação
34 das contas do Condomínio sobre o período supracitado. O presidente da
35 Assembleia informou que as contas do período foram auditadas não sendo
36 encontrado nenhuma irregularidade, sendo assim, o relatório também sugere a
37 aprovação das contas dos períodos mencionados, além disso foi apresentado aos
38 presentes no telão e informado que também foi publicado no site do Condomínio
39 para todos os Condôminos. O síndico foi questionado pelo Sr. Silvério da unidade
40 905 Torre I, se havia alguma conta de provisão específica para verbas
41 trabalhistas, visto que estas verbas são provisionadas do fundo de reserva. Em
42 resposta, o síndico informou que existe uma conta para provisão de pagamento



43 apenas do 13º Salário e Férias, e que as verbas decorrentes de rescisões de
44 contrato de trabalho, são pagas com o caixa do fundo de reserva, visto que as
45 rescisões de contratos de trabalho não são previsíveis, e que a medida em que
46 ocorre tal situação, o valor retirado do fundo de reserva é automaticamente
47 repostado, através dos depósitos de juros e multas de taxas condominiais pagas
48 em atraso, bem como dos rendimentos dos valores aplicados, informou ainda
49 que tal procedimento é padrão e foi aprovado em assembleia anterior. Após os
50 esclarecimentos e debates o presidente encaminhou o item para votação, sendo
51 aprovada as contas do período de janeiro a maio de 2020, bem como, as contas
52 de junho a dezembro de 2020, por 97,5% a favor, 0% votos contrários e 2,5%
53 de abstenções. Em seguida, passou a discussão do item III da pauta –
54 **Deliberação para aprovação do Planejamento Orçamentário do período**
55 **de abril de 2021 a março de 2022;** na oportunidade o presidente da
56 assembleia cedeu a palavra ao Sr. Ricardo Araújo, gerente predial, que fez a
57 apresentação de relatório com melhorias, aquisições e benfeitorias que foram
58 feitas pela administração do condomínio durante o período de março de 2020 a
59 maio de 2021. Informou ainda que foi detectado vários pontos de infiltração nas
60 fachadas do condomínio, especialmente nas juntas e movimentação, vedação
61 das peles de vidros e telhado, danificando paredes e tetos de várias unidades
62 autônomas, principalmente unidades do décimo andar, e que foram necessárias
63 várias intervenções para sanar os problemas, além disso, foi feito o reparo das
64 unidades autônomas danificadas. No decorrer da apresentação foi questionado
65 sobre a superlotação dos bicicletários, na oportunidade o Síndico, o Sr. Fabiano,
66 apresentou a sugestão do condômino Carlos da unidade 103 Torre I, que sugeriu
67 a criação um cadastro na Administração do condomínio, tendo em vista que a
68 medida em que as pessoas se mudam, algumas bicicletas ficam esquecidas nos
69 bicicletários, e para sanar essa questão, o referido cadastramento, viabiliza a
70 identificação, facilitando assim uma ação para liberação dos espaços. Após estas
71 apresentações, o Sr. Odilon da unidade 808 Torre II, pediu a palavra, e na
72 oportunidade prestou seus elogios a Sindicância e aos colaboradores do
73 Condomínio, destacando que passou 2 (dois) ano fora do condomínio, e após o
74 seu retorno, pode visualizar as melhorias realizadas, na oportunidade o senhor
75 Erivaldo da unidade 809 Torre I, pediu a palavra e informou também que passou
76 alguns anos fora do condomínio e que retornou recentemente e também pode
77 constatar o zelo pelo condomínio. O Síndico Sr. Fabiano agradeceu os dois
78 condôminos e expôs sua gratidão. Em seguida, o Presidente passou novamente
79 a palavra ao Sr. Ricardo, que fez a apresentação da previsão orçamentária
80 referente ao período de abril de 2021 a março de 2022, explicando de forma
81 detalhada, informou ainda que o orçamento foi elaborado baseado no realizado
82 no ano anterior, informou também que algumas as manutenções de alguns
83 sistemas eram executadas sobre demanda, e que devido ao desgaste natural

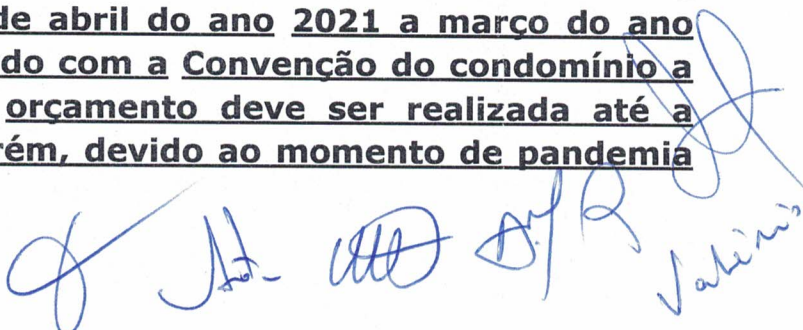
84 houve a necessidade da contratação de empresas especializadas para

Cartório do 5º Ofício de Notas,
Reg. Civil e Pessoa Jurídicas e
Títulos e Documentos.
Documento protocolizado sob nº
00040662, para registro em microfilme.



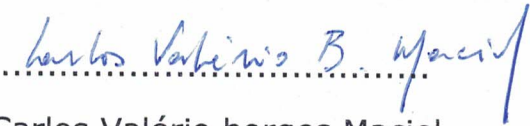
85 manutenções preventivas mensais, nesse momento o Sr. Eron, assessor de
86 engenharia do condomínio, esclareceu que a atuação sobre demanda é quando
87 o condomínio realiza somente as manutenções corretivas, enquanto a
88 contratação mensal utiliza a modalidade preventiva. O senhor Ricardo informou
89 que foi devido a estas demandas foi necessário acrescentar estes itens à previsão
90 orçamentária, saber: manutenção mensal do sistema de hidrantes, sistema de
91 pressurização de escadas, sistema de sprinklers, sistema de detecção e alarme,
92 contrato mensal de Assessoria de Engenharia, além disso, previsão para
93 aquisições e serviços como: desobstrução e limpeza anual com Hidro jato em
94 todas as tubulações de águas servidas, pluviais e esgoto das garagens, primeiro
95 e segundo subsolo, previsão anual para aquisição de lâmpadas de emergência,
96 previsão anual para aquisição de 4 queimadores do sistema de água quente,
97 previsão anual para aquisição de 15 placas solares para sistema de água quente,
98 questionado sobre a necessidade de previsão para aquisição de 15 placas
99 solares, o Sr. Ricardo, esclareceu que esse quantitativo é uma média embasada
100 no realizado no ano anterior. Foi questionado também pelos condôminos se a
101 modalidade de energia fotovoltaica não era mais cara ao condomínio. Em
102 resposta, o Sr. Síndico, informou que não, destacando uma economia anual para
103 o condomínio equivalente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). Foi sugerido ao
104 síndico na próxima assembleia trazer o engenheiro responsável pelo contrato de
105 estrutura de energia fotovoltaica para fazer explanação de seu funcionamento,
106 sugestão acatada pelo síndico. Foi franqueada a palavra ao Sr. Carlos Emilio da
107 unidade 711 da Torre II, que fez duas sugestões, primeiro a transferência de
108 subordinação da Assessoria Jurídica do condomínio do síndico para o Conselho
109 Consultivo fiscal, sugestão essa que não implicaria em nenhum gasto extra ao
110 condomínio bem como qualquer outro tipo de problema ou impedimento legal,
111 pois a assessoria jurídica continuaria prestando os mesmos serviços que presta
112 atualmente, auxiliando o síndico em todas as suas demandas, mas sendo
113 subordinada ao conselho consultivo e fiscal, haveria um aprimoramento dos
114 trabalhos do conselho, dando-lhe mais autonomia e independência, pois hoje o
115 conselho não conta com nenhum assessoramento jurídico e a assessoria jurídica
116 sendo subordinada ao síndico, ela jamais dará algum parecer apontando falhas
117 de quem lhe contratou, lembrando que é o conselho que fiscaliza o síndico e não
118 o síndico que fiscaliza o conselho, e a segunda sugestão seria a disponibilização
119 de cópias dos relatórios do Engenheiro, relativos às a todas as despesas
120 extraordinárias nos balancetes, anexadas às notas fiscais, o sr. Presidente,
121 informou que no primeiro caso seria necessário verificar a legalidade, pois o
122 Síndico é responsável cível e criminal pela Gestão do Condomínio e que a
123 assessoria jurídica existe para auxiliá-lo na tomada de decisões que necessite de
124 embasamento legal, e que no segundo caso, as notas fiscais já são fixas nas
125 prestações de contas junto ao espelho de cotações e os relatórios ficam
126 disponíveis na administração do condomínio arquivados em pastas e estão à

disposição de todos os condôminos, caso queiram analisar. Por fim, o síndico informou que as sugestões serão analisadas pela Sindicância em conjunto com Conselho Fiscal. O senhor Carlos Emílio, ainda questionou por que a assembleia não foi feita virtual, o síndico respondeu que por falta de previsão legal e na convenção do condomínio. Perguntado pelo condômino qual a cláusula da convenção do condomínio que impede a realização de assembleias virtuais, o síndico não se pronunciou. O síndico informou que devido às negociações dos valores dos contratos dos prestadores de serviços e as economias feitas durante a gestão, possibilitou o não reajuste das taxas condominiais nos últimos dois anos. Porém, devido ao desgaste natural do prédio foram necessárias várias ações com manutenções preventivas e corretivas de modo a preservar o bom funcionamento dos sistemas e as estruturas da edificação. O Sr. Dilmar da unidade 905 Torre II, informou que as fortes chuvas causaram estragos no condomínio e viabilizou a identificação de alguns problemas nos sistemas que não foram observados e tratados anteriormente, e que em razão desta ficaram mais evidentes, necessitando assim de manutenções urgentes. Na oportunidade o síndico, registrou que enviou por e-mail aos moradores uma nota explicativa sobre o ocorrido. Por fim, o síndico informou que devido ao acúmulo dos reajustes dos anos anteriores da data base da folha de pagamento dos funcionários direto do condomínio, bem como empresa terceirizada, encargos sociais, aumento das manutenções preventivas e corretivas do condomínio, e outros, a sindicância em conjunto com o conselho fiscal entenderam a necessidade de readequar o valor previsão orçamentária e baseado no realizado no ano anterior propôs um reajuste da cota condominial em 9,13% (nove vírgulas treze por cento). Após os debates e esclarecimentos, o presidente da assembleia fez o encaminhamento do item para votação, **sendo aprovado por 83,4% dos votos a favor, 14% dos votos contra e 2,7% abstenções, a previsão orçamentária do período de (ABRIL-2021/MARÇO-2022), com reajuste da taxa de condomínio em 9,13% (nove vírgula treze por cento). Registra-se que o voto relativo a fração ideal da unidade 1101 Torre 2, foi declarado nulo, tendo em vista que a procuração apresentada pela referida unidade está em desacordo com o exigido na Convenção Condominial e Edital de Convocação. Ressalta-se que mesmo diante desse fato não se alterou o resultado apurado. Os valores referentes aos reajustes retroativos aos meses de abril/2021, maio/2021 e junho/2021, serão apurados de acordo com a fração ideal de cada unidade e diluídos nos meses subsequentes de julho de 2021 a março de 2022. Ressalta-se que o planejamento orçamentário do condomínio abrange o período de abril do ano 2021 a março do ano seguinte, ou seja, 2022. De acordo com a Convenção do condomínio a assembleia para aprovação do orçamento deve ser realizada até a segunda quinzena de março, porém, devido ao momento de pandemia**



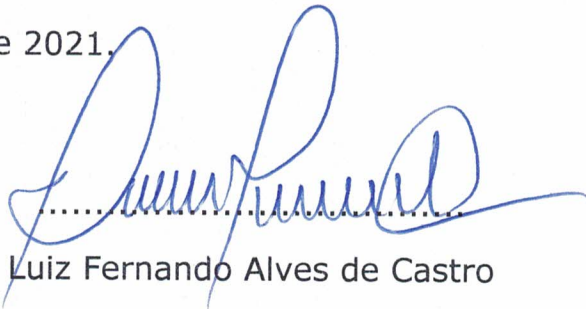
169 em que vivemos, a Sindicância em conjunto com o Conselho Fiscal,
170 seguindo as orientações dos órgãos governamentais, entenderam por
171 bem adiar a assembleia para o mês de maio de 2021. Vai anexada à
172 presente ata e que faz parte integrante desta, para posterior registro
173 cartorial. 1-Planejamento orçamentário referente a (ABRIL-
174 2021/MARÇO2022). 2-Planilha com demonstrativo da cota parte do
175 rateio das despesas condominiais correspondente à proporção
176 estabelecida na fração ideal de cada unidade do período de (ABRIL-
177 2021/MARÇO-2022, que define o valor da taxa condominial a ser
178 cobrada, no período supracitado, de cada unidade do prédio. 3- Planilha
179 com demonstrativo de rateio, referente aos reajustes retroativos aos
180 meses de abril/2021, maio/2021 e junho/2021. O síndico agradeceu a
181 todos e informou que o condomínio está fazendo estudo para verificar a
182 viabilidade de instalação de pontos eletrônicos nas vagas de garagens para
183 carregamento de veículos elétricos, na oportunidade convidou o engenheiro
184 responsável pelo estudo que fez breve explanação e explicou que a solução
185 encontrada seria instalar os pontos direto no relógio comum do condomínio,
186 porém o estudo ainda está em andamento, e após conclusão será elaborado
187 projeto e apresentado ao condomínio. O Síndico efetuou suas considerações
188 finais, agradecendo pelo carinho de todos os moradores e aos colaboradores do
189 condomínio, subsíndicos e aos membros do conselho fiscal. Não havendo mais
190 nada a tratar foi encerrada a reunião às 22h42min, conforme registrado na
191 presente Ata que vai assinada por mim, que secretariei a reunião e pelo
192 presidente que coordenou os trabalhos, bem como pelos demais membros do
193 Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio, sendo importante registrar que sua
194 redação segue padrão usual para este tipo de documento, contendo,
195 sucintamente, toda a Ordem do dia, com a declaração do resultado e o que
196 efetivamente ficou decidido.

197
198 Brasília, 11 de maio de 2021.


.....
Carlos Valério borges Maciel

CPF:416.156.701-49

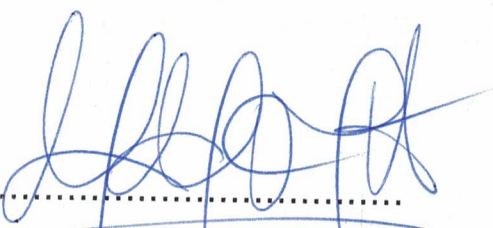
Presidente

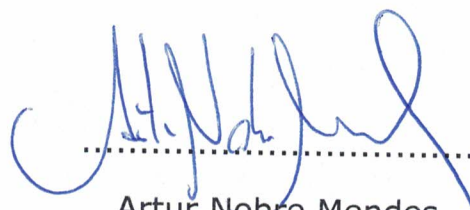

.....
Luiz Fernando Alves de Castro

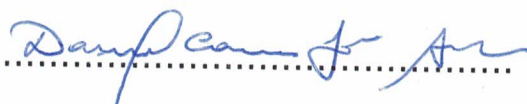
CPF: 047.730.751-55

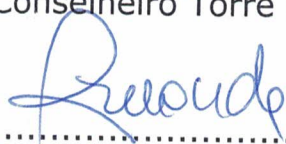
Secretário

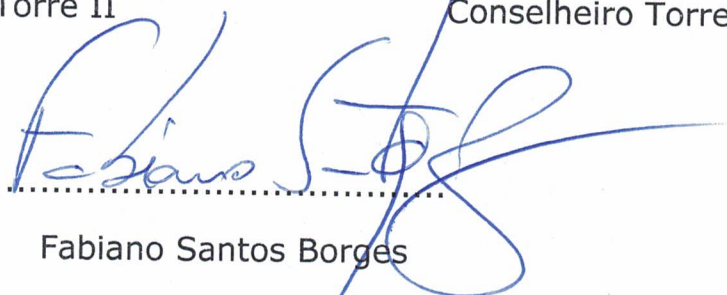
Cartório do 5º Ofício de Notas,
Reg. Civil e Pessoa Jurídicas e
Títulos e Documentos
Documento protocolizado sob nº
00040662, para registro em microfilme.


Mauro Moreira de Oliveira Freitas
CPF: 462.606.680-15
Conselheiro Torre I


Artur Nobre Mendes
CPF: 185.752.501-91
Conselheiro Torre I


Daniel Canovas Feijó Araújo
CPF: 549.639.903-34
Conselheiro Torre II


Fernanda Silva
CPF: 599.502.340-34
Conselheiro Torre II


Fabiano Santos Borges
CPF: 289.646.242-20
Síndico

199
200
201
202
203
204

5º OFÍCIO DE NOTAS, R. CIVIL, RTDPJ E PROTESTO - DF
QE 2, Bloco N, Área Especial, GUARÁ I - BRASÍLIA / DF - CEP: 71.010-003
TELEFONE: (61) 3552-0005 - TITULAR: Emival Moreira de Araújo AA442088

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Documento Protocolizado para registro integral em
microfilme sob nº 00040662
Brasília 11/06/2021. Selo nº
TJDFDT20210400220862VJXR
Consulte www.tjdft.jus.br

CLAUDIO ANTONIO VILLA REAL -



DEC. LEI 116/67

R\$ 171,85

Tabela NNW

Item 111

Afresca 266

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Certifico e dou fé que este documento foi
registrado no Microfilme nº 025
Brasília-DI 11 JUN 2021

☒ Emival Moreira de Araújo - OFICIAL
☒ Erika Moreira de Araújo - Tab. Substituta
☒ Nilton S. R. da Silva - Escrevente
☒ Dayane S. G. da Silva - Escrevente

Claudio Antonio Villa Real