

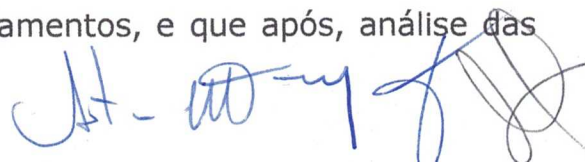
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO ILHAS MAURICIO RESIDENCE & RESORT CNPJ:15.660.379/0001-33, REALIZADA NO DIA 11 DE AGOSTO DE 2021.

Aos onze dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e um, às dezenove horas e trinta minutos em primeira convocação e às vinte horas, em segunda e última convocação, reuniram-se os Senhores condôminos em Assembleia Geral Extraordinária – AGE, no Salão de Festas Adulto do Condomínio, localizado no SGCV- QUADRA 5- LOTES 25/26- PARK SUL – BRASÍLIA – DF, onde em Lista de Presença anexa, ratificaram as suas presenças em conformidade com o Edital de Convocação. Foi eleito para presidir os trabalhos o Sr. Carlos Valério Borges Maciel, unidade 105-Torre II e para secretariá-lo o Sr. Luiz Fernando Alves de Castro, contratado para secretariar a assembleia. Realizada a abertura dos trabalhos o Presidente leu o Edital de Convocação da presente Assembleia. Em seguida, passou-se a discussão do primeiro item da pauta: **Item 1 – Discutir e deliberar acerca da aprovação ou não de taxa extra para execução de serviços de revitalização, manutenções corretivas e lavagem das fachadas;** na oportunidade o Presidente da Assembleia, cedeu a palavra ao Síndico do Condomínio, senhor Fabiano, fez breves esclarecimentos sobre o item e informou que o assunto vem sendo discutido em assembleias anteriores e em especial na assembleia geral extraordinária, realizada no dia 02/12/2020. Na oportunidade cedeu a palavra ao Sr. Ricardo Araújo, gerente predial, fez a apresentação de relatório fotográfico em que mostra os serviços executados nas fachadas com troca de algumas cerâmicas, bem como substituição de algumas juntas de movimentação vertical e horizontal que estavam em situação crítica e já provocando infiltrações em unidades privativas. O síndico informou que essas intervenções pontuais são mais custosas e podem se generalizar, por isso é importante realizar uma manutenção preventiva e corretiva de forma mais abrangente e planejada. Em seguida, o presidente da assembleia passou a palavra para o assessor técnico de Engenharia, o Sr. Eron Andrade, representante da empresa INOVAR Consultoria, que mais uma vez fez a apresentação de seu relatório de vistoria na fachada do condomínio, mostrando as deficiências encontradas nas juntas de movimentação, vertical e horizontal, rejuntas que vêm sofrendo desgastes devidos às intempéries da natureza (frio, calor, vento e poluição atmosférica) e

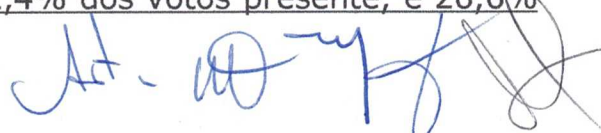
causando deslocamentos das cerâmicas. O Sr. Eron relatou que esses

35 deslocamentos são pontuais e ocorrem com maior intensidade no anel superior das
36 fachadas (10º e 11º andar), e nos cantos das janelas. Apontou também a
37 necessidade da revitalização, manutenção preventiva e corretiva, bem como lavagem
38 das fachadas em cumprimento à norma técnica NBR 5674. Informou ainda que em
39 caso de deslocamentos de cerâmicas, em andares mais altos, existe o risco de
40 provocar acidente grave (adulto ou criança) que estiver passando próximo a fachada
41 da edificação. O síndico, senhor Fabiano, informou que a administração tem
42 realizado manutenções corretivas das fachadas e das juntas de movimentação
43 vertical e horizontal, sob demandas, para eliminar infiltrações pontuais,
44 principalmente em algumas unidades dos décimos andares e nas coberturas. O
45 senhor Eron informou que a norma da ABNT NBR 5674, no item relacionado a
46 fachada, prevê a necessidade de realizar a cada 3 (três) anos lavagem da fachada e
47 atender as prescrições do relatório ou laudo de inspeção realizado por empresa
48 capacitada, informou também que a convenção obriga ao síndico a executar o plano
49 de manutenção preventiva da edificação. O Síndico informou que após avaliação e
50 estudo do laudo de vistoria realizado nas fachadas do condomínio, a sindicância
51 (síndico e dois subsíndicos) juntamente com conselho fiscal (quatro conselheiros)
52 entenderam a necessidade de uma intervenção urgente com os serviços de
53 revitalização das fachadas, diante as informações foram criadas metodologia de
54 trabalho com critérios objetivos: (1) o escopo de trabalho para os serviços de
55 revitalização, manutenção preventiva, corretiva e lavagem das fachadas e (2) a carta
56 convite com a lista de documentos inclusive com a exigência de seguro de execução
57 contratual (Risco de Engenharia englobando a obra e a garantia de execução). Informou
58 ainda que foram convidadas nove empresas para participar do certame, as quais
59 entregaram as propostas conforme termo de referência e visita prévia à edificação
60 para reconhecimento do trabalho a ser executado. Informou que para avaliação das
61 empresas foram usados como critérios, a entrega de toda documentação solicitada:
62 contrato social da empresa, avaliação da capacidade de execução dos serviços,
63 saúde financeira da empresa, certidões negativas da empresa, contratação direta
64 dos colaboradores e demais itens constantes na carta convite. Após análise foram
65 desclassificadas quatro empresas por não cumprirem com os critérios e não
66 entregarem toda documentação solicitada, restando cinco empresas aptas a
67 participarem do certame. A sindicância (síndico e dois subsíndicos) juntamente com

69 realizada anteriormente a presentes Assembleia, optaram pela contratação da
70 empresa RUDINI RODARTE ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO LTDA CNPJ:
71 241602840001-41, para execução dos serviços de **revitalização, manutenção**
72 **preventiva, corretiva e lavagem das fachadas** no valor de R\$ 1.156.435,13 (um
73 milhão cento e cinquenta e seis mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e treze
74 centavos), tendo em vista que se tratava do menor valor apresentado entre as
75 empresas aptas a participarem do certame. O síndico informou que em decorrência
76 do termo de compromisso firmado entre o Condomínio Ilhas Maurício e a empresa
77 Excelente Park Sul Empreendimentos Imobiliários S.A, que pagará o valor de R\$
78 23.375,00 (vinte e três mil trezentos e setenta e cinco reais), referente a uma
79 proporção relacionada ao valor dos serviços de limpeza da fachada, frisou ainda que
80 o valor do contrato é de R\$ 1.156.435,13 (um milhão cento e cinquenta e seis mil,
81 quatrocentos e trinta e cinco reais e treze centavos), frisou que o valor a ser
82 arrecadado a título de taxa extra, é o valor total do contrato menos o valor pago
83 pela empresa supracitada, restando o valor de R\$ 1.133.060,13. (Um milhão cento
84 e trinta e três mil e sessenta reais e treze centavos). O Síndico apresentou duas
85 opções de pagamentos da taxa extra sendo a primeira em (12) doze vezes e a
86 segunda em (18) dezoito vezes. Cedida a palavra ao condômino Paulo (unidade
87 1004 - Torre I), que questionou se o preço seria fixo ou haveria alguma variação.
88 Em resposta, o síndico informou que o valor é fixo mediante contrato de empreitada
89 global para execução dos serviços sem reajustes. Esclareceu que a empresa
90 vencedora assinou termo de compromisso para uso de materiais de primeira linha,
91 visto que a sua durabilidade é superior. Nesse momento, o condômino Rafael da
92 unidade 904-Torre II, questionou se os condôminos irão pagar apenas o valor das
93 parcelas que forem deliberadas ou o valor irá para o fundo de reserva como forma
94 de compensação. Em resposta, o síndico informou que a ideia é usar parte do fundo
95 de reservas a título de empréstimo para início e custeios das primeiras parcelas dos
96 serviços, e posterior recomposição com o valor arrecadado da taxa extra a ser
97 aprovada. O condômino Márcio (unidade 510-Torre I), questionou se o condomínio
98 já havia consultado outras empresas, bem como, se a construtora não deveria fazer
99 esse tipo de obra. Em resposta o síndico informou que não há mais garantia, pois
100 já passou tal período, e ratificou que foram apresentadas nove cotações de
101 empresas diferentes e dentre elas cinco atenderam aos critérios e entregaram as

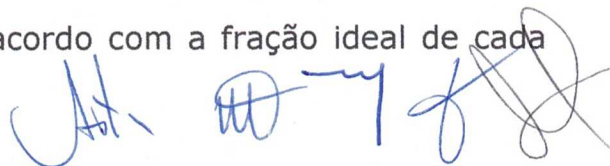


103 respectivas cotações e documentações a sindicância (síndico e dois subsíndicos)
104 juntamente com conselho fiscal (quatro conselheiros) selecionaram a empresa que
105 ofereceu o menor valor, ressaltou que como critério objetivo foi observado também
106 o patrimônio dos sócios da empresa vencedora do certame, e que isso é uma
107 garantia para o condomínio em um eventual descumprimento contratual, além disso
108 a empresa apresentou comprovante de capital social é referência no mercado, bem
109 como o síndico, o presidente do conselho, Sr. Mauro Freitas, visitaram obras da
110 empresa vencedora com a finalidade de atestar a capacidade técnica. Em outra
111 oportunidade, a condômina Lucy (unidade 507-Torre II), questionou se o
112 empreendimento não estaria dentro da garantia. Em resposta, o Síndico informou
113 mais uma vez que não há mais garantia, pois já passou tal período, oportunidade
114 que o Sr. Eron, informou que a garantia legal é de 5 anos, e que no caso das
115 fachadas não se trata de vício redibitório e nem de vício oculto, portanto não há
116 mais garantia, oportunidade em que a Sra. Lucy (unidade 507-Torre II), requereu
117 acesso ao contrato de empreitada da construção do empreendimento para que ela
118 pudesse analisar. Em outro momento o Condômino Máglius (unidade 903-Torre II),
119 solicitou acesso à proposta da empresa contratada para verificar as questões tanto
120 técnicas quanto os valores apresentados pela empresa contratada, em resposta o
121 síndico informou que referida empresa foi escolhida por critérios técnicos e que os
122 estudos para contratação estão sendo feitos a (8) oito meses. Em manifestação, o
123 presidente da assembleia, informou que a discussão acerca desse tema estaria
124 voltando ao que já foi discutido em assembleias anteriores, oportunidade em que o
125 condômino Tiago Migliato (unidade 1001-Torre I), solicitou dar seguimento a pauta
126 da assembleia e que os condôminos que estiverem com dúvidas, quanto ao contrato
127 da empresa contratada, que busquem esclarecimentos junto a administração do
128 condomínio. Após longos debates, o presidente da assembleia encaminhou o item
129 para votação, a qual foi dividida em duas partes: a primeira para aprovação ou não
130 da taxa extra no valor de R\$ 1.133.060,13 (um milhão cento e trinta e três mil e
131 sessenta reais e treze centavos), a ser rateado de acordo com a fração ideal de cada
132 unidade. Restando aprovada com percentual de 69,1% dos votos presentes a favor,
133 27,7% contra e 4,2% de abstenções. A segunda votação foi acerca do total de
134 parcelas para o pagamento da referida taxa extra, sendo 12x (doze parcelas) ou
135 18x (dezoito parcelas), foi colocado em votação, restando aprovado o parcelamento
136 em 18x (dezoito parcelas) com percentual de 72,4% dos votos presente, e 26,6%



137 dos votos dos presentes em 12x (doze parcelas), e abstenção de 1.4%. A planilha
138 com os valores do rateio da referida taxa extra deve seguir em anexo como parte
139 integrante desta ata. Em seguida foi encaminhado a discussão do **Item 2 – discutir**
140 **e deliberar acerca da ratificação ou não da autorização do conselho fiscal**
141 **para utilizar parte do valor de fundo de reserva a título de empréstimo, para**
142 **execução de serviços de revitalização manutenções preventivas, corretivas**
143 **e lavação das fachadas mediante recomposição do fundo de reserva por**
144 **meio de taxa extra a ser aprovado em assembleia;** Nesta oportunidade, o
145 Presidente da Assembleia franqueou a palavra ao Sr. Fabiano, Síndico do
146 Condomínio, momento em que apresentou à assembleia a proposta para ratificação
147 ou não da autorização do Conselho Fiscal para utilizar parte do valor do fundo de
148 reserva, a título de empréstimo, para execução das obras de revitalização,
149 manutenção preventiva e corretiva, bem como lavação das fachadas, sendo, o valor
150 do empréstimo deve ser recomposto ao Fundo de Reserva por meio da taxa extra
151 aprovada no item 1) desta ata pela assembleia. Após discussão e sanadas todas as
152 dúvidas, o presidente encaminhou para votação, o qual restou aprovado o item com
153 percentual de 90.4%, contra 5.2% e Abstenção de 4.3% dos votos presentes. **Item**
154 **3 – Deliberar acerca da aprovação ou não do projeto de implantação,**
155 **infraestrutura e sistema de controle para carregadores de veículos elétricos**
156 **no primeiro e segundo subsolo das garagens e aprovação de taxa extra para**
157 **a implementação do projeto;** nessa oportunidade o presidente da assembleia
158 passou a palavra ao síndico, que apresentou o Sr. José Carlos, representante da
159 MTEC Engenharia, que fez breve apresentação de sua empresa e em seguida
160 apresentou sua proposta para instalação de pontos de eletropostos nas vagas de
161 garagem do condomínio, descreveu sua importância na agregação de valor para o
162 condomínio e salientou que os carros elétricos no Brasil já são uma realidade e que
163 os novos condomínios já são construídos com eletropostos, explicou que o controle
164 e consumo de energia elétrica de cada unidade será feita através de um aplicativo
165 desenvolvido pela sua empresa, uma vez que o condomínio não possui
166 infraestrutura para projetar o sistema direto no medidor. Explicou que o
167 equipamento será padronizado e cada condômino arcará com seu custo. O serviço
168 de responsabilidade do condomínio é apenas de fornecer a infraestrutura no valor
169 total de R\$ 142.848,00 (cento e quarenta e dois mil e oitocentos e quarenta e oito

170 reais), a ser rateado entre os condôminos de acordo com a fração ideal de cada



171 unidade. O condômino Senhor Carlos (unidade 103-Torre I), informou que foi um
172 dos responsáveis por sugerir o item da pauta e falou da importância da instalação
173 dos eletropostos, uma vez que os novos condomínios então sendo entregue com
174 este item, trazendo valorização ao empreendimento. A condômina Flavia (unidade
175 109-Torre II), salientou que, em sua opinião, o tema não deveria ser pauta para o
176 presente momento, por não ser uma necessidade imediata para o condomínio. Após
177 longos debates, o presidente encaminhou o item para votação. O pleito não foi
178 aprovado e restou apurado 59,8% de votos contrários à implementação e 39,8% de
179 votos favoráveis. **Item 4 - deliberar acerca da aprovação da instalação de**
180 **catracas para controle de entrada das piscinas e taxa extra para**
181 **implantação do sistema;** nessa oportunidade o presidente cedeu a palavra ao
182 síndico, que esclareceu que o presente item foi uma sugestão do Sr. Paulo
183 Dezen, (Unidade 1006-Torre I) e da Sra. Albina (unidade 506-Torre I),
184 oportunidade em que cedeu a palavra ao Sr. Paulo (unidade 1006 - Torre I) que fez
185 seus esclarecimentos acerca do tema e explicou que várias pessoas convidados de
186 moradores, tem acesso livre à piscina sem o devido controle, e que a colocação da
187 catraca seria uma forma de controlar a entrada destas pessoas, de modo a preservar
188 o direito de uso dos demais condôminos, em seguida a Sra. Albina (unidade 506 -
189 Torre I) pediu a palavra e ratificou a necessidade de maior controle na entrada das
190 piscinas. Após debates e esclarecimentos, o presidente da assembleia encaminhou
191 o item para deliberação. O item não foi aprovado e restou apurado o percentual de
192 27,0% de votos a favor e 73,0% de votos contrários. **Item 5 - deliberar acerca**
193 **da aprovação do projeto de revitalização da brinquedoteca das crianças.**
194 Nessa oportunidade o presidente da assembleia cedeu a palavra ao Síndico, que fez
195 um breve esclarecimento e explicou que este é um dos itens de melhorias aprovados
196 na última assembleia, devendo ser aprovado ou não o projeto nesta assembleia,
197 lembrou ainda que o projeto será executado com taxa ordinária referente as
198 economias com negociações de contratos feitas pela administração do condomínio,
199 portanto não há necessidade de taxa extra, em seguida o síndico agradeceu o apoio
200 e ajuda das condôminas Priscila (unidade 1002-Torre II), Paula (unidade 804-Torre
201 II) e do condômino Victor (unidade 1105 -Torre II), na seleção dos projetos a serem
202 votados nesta assembleia, em seguida cedeu a palavra à condômina Priscila
203 (unidade 1002-Torre II), que fez uma breve apresentação de dois projeto para a

204 revitalização da brinquedoteca, **sendo projeto (1) - cozinha/oficina e projeto**

(2) **quadro negro.** Explicou que devido ao valor em caixa destinado a este fim, é possível fazer neste momento, somente a revitalização da brinquedoteca, ficando a revitalização do parquinho para um segundo momento. Após a apresentação e deliberação, o presidente encaminhou o item para votação restando aprovado o **projeto (2) quadro negro com 59,8% contra projeto (1) – cozinha/oficina com 30.0% e Abstenção 10.2%.** O Síndico efetuou suas considerações finais, agradecendo pelo carinho de todos os moradores e aos colaboradores do condomínio, subsíndicos e aos membros do conselho fiscal. Não havendo mais nada a tratar foi encerrada a reunião às 23h05min, conforme registrado na presente Ata que vai assinada por mim, que secretariei a reunião e pelo presidente que coordenou os trabalhos, bem como pelos demais membros do Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio, sendo importante registrar que sua redação segue padrão usual para este tipo de documento, contendo, sucintamente, toda a Ordem do dia, com a declaração do resultado e o que efetivamente ficou decidido.

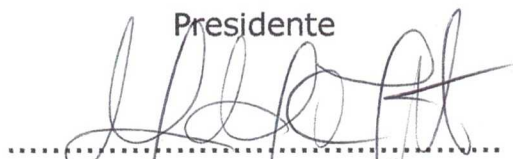
Brasília, 11 de agosto de 2021.



Carlos Valério Borges Maciel

CPF:416.156.701-49

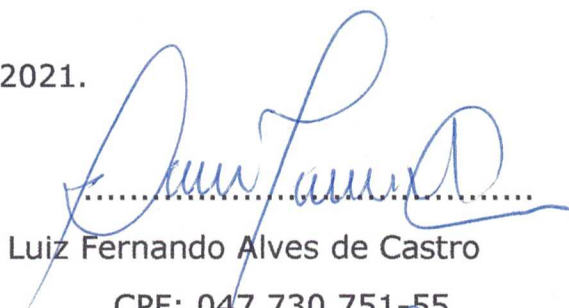
Presidente



Mauro Moreira de Oliveira Freitas

CPF:462.606.680-15

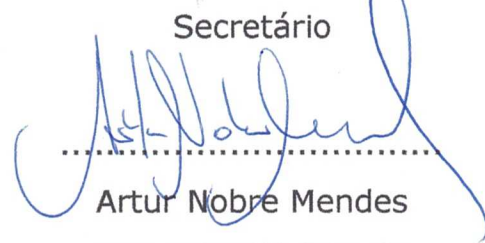
Conselheiro Torre I



Luiz Fernando Alves de Castro

CPF: 047.730.751-55

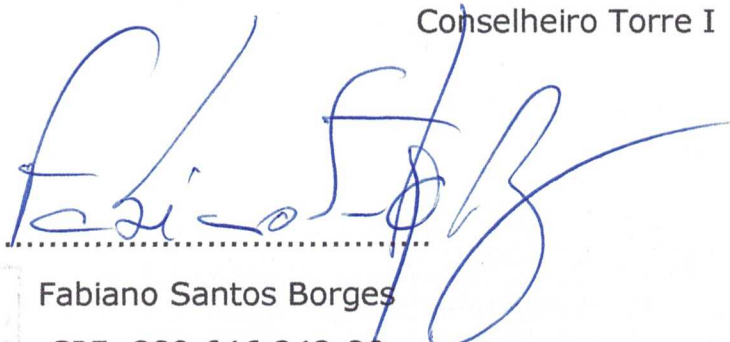
Secretário



Artur Nobre Mendes

CPF:185.752.501-91

Conselheiro Torre I



Fabiano Santos Borges

CPF: 289.646.242-20

Síndico

225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

(2) quadro negro. Explicou que devido ao valor em caixa destinado a este fim é possível fazer neste momento somente a revitalização das promessas, ficando a revitalização do patrimônio para um segundo momento. Após a apresentação e deliberação, o presidente [assinou] o item para votação estando aprovado o projeto (2) quadro negro com R\$ 89.896 contra projeto (1) - cozinha/oficina com 30.000 e Abstenção 10.356. O Sítio recebeu suas considerações finais, agradecendo pelo carinho de todos os moradores e aos colaboradores do condomínio, subscritores e aos membros do conselho fiscal. Não havendo mais nada a tratar foi encerrada a reunião às 21h05min, conforme registrado na presente Ata que vai assinada por mim, que secretaria a reunião e pelo presidente que coordenou os trabalhos, bem como pelos demais membros do Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio, sendo importante registrar que sua redação segue padrão usual para este tipo de documento, contudo, substituímos, toda a Ordem do dia com a declaração de resultado e o que efetivamente ficou decidido.

Brasília, 13 de agosto de 2021.

Luiz Fernando Alves de Castro

CPF: 047.730.731-82

Secretário

Artur Nobre Mendes

CPF: 185.725.501-91

Conselheiro Torre I

Carlos Valério Borges Maciel

CPF: 416.156.701-49

Presidente

Mauro Moreira de Oliveira Freitas

CPF: 463.608.680-12

Conselheiro Torre I

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 AA444532

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Documento Protocolizado para registro integral em
microfilme sob nº 00044374
Brasília 22/09/2021. Selo nº
TJDF20210400399209DYYP
Consulte www.tjdft.jus.br

CLAUDIO ANTONIO VILLA REAL -



REGISTRO DE TÍTULOS e DOCUMENTOS
Certifico e dou fé que este documento foi
registrado no microfilme nº **027**
Brasília - DF **22 SET 2021**

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

Cláudio Antonio Villa Real

DEC. LEI 116/97

RS 13/05
Tabela N N
Item 1 1
Assinada 9 5