

REGISTROS PÚBLICOS E TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS

Oficial de Registro: Eva Catharina Lampert da Silva

Rua Borges de Medeiros, 1096 - CENTRO

Tel.: (54) 32821759 - Email: pjtd@cartoriocanela.com.br - Site:

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA EM RELAÇÃO A TERCEIROS

Nº 486 de 08/05/2024

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **5 (cinco) páginas**, foi apresentado em 08/04/2024, o qual foi protocolado sob nº 16525, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **486** no Livro F-3 deste REGISTROS PÚBLICOS E TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS na presente data.

Apresentante

Tamara Almeida dos Santos

Natureza

Documento - Outros > Ata-Registro

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

CONFIA TECNOLOGIA DA INFORMACAO S.A.:34.119.697/0001-36 (Padrão: ICP-Brasil)

CANELA, 08 de maio de 2024

Assinado eletronicamente

EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA

Oficial de Registro

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 92,90	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 10,90
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 0,00	R\$ 2,77	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 106,57



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:

RTDBRASIL.ORG.BR/CERTIDAOREGISTRO

e informe a chave ao lado ou utilize um leitor de qr code.

486

17%, englobando todas as despesas ordinárias, exceto o consumo e taxa básica de água e do gás que são cobrados através de medição individual. Ainda, mantendo-se 10% a título de Fundo de Reserva e Fundo de Pintura (5% para cada tipo de fundo). Após comentários foi posto em votação e aprovado, pela unanimidade dos votos dos presentes, o reajuste da cota condominial a serem cobrados nos boletos com vencimento em 10/05/2024. Findos os assuntos da Assembleia Geral Ordinária, foi encerrada e em seguida abertos os trabalhos da Assembleia Geral Extraordinária, mantendo-se a mesma mesa de trabalhos. Em ato contínuo atendeu-se ao item **1) Deliberação sobre compra e instalação de motobomba a diesel para escoamento de água pluvial, com aprovação de orçamento para a despesa:** comentado pela síndica que o condomínio possui as bombas com os motores elétricos havendo a necessidade da aquisição das motobomba a óleo diesel, alternativa de contingência para os dias que não tiver energia elétrica, que auxilia para evitar alagamentos, ainda que não se possa garantir com absoluta certeza que isso não venha a ocorrer, pois o volume de águas pluviais tem sido cada vez maior, também existe a alternativa de adquirir um gerador, será pesquisado a potência necessária para suportar as bombas, caso o valor seja maior fica inviável para o condomínio. Explanado pela síndica o funcionamento e valor para a aquisição da moto bomba a diesel, demonstrou o orçamento para aquisição, automação e instalação, como também do serviço de manutenção mensal. Após algumas considerações foi aprovada a instalação pela unanimidade dos presentes, ficando a cargo da síndica a negociação e aprovação dos orçamentos. Em ato contínuo atendeu-se ao item **2) Apresentação de orçamento para reparo da calçada/ acesso para a garagem e deliberação para conserto:** Comentado pela síndica que a calçada na entrada do condomínio está danificada, com pedras soltas. Apresentando orçamento de mão de obra para o reparo, foi aprovado pela unanimidade dos presentes. Em ato contínuo atendeu-se ao item **3) Deliberação sobre compra e instalação de bateria para que o portão da garagem funcione sem energia elétrica, com aprovação de orçamento para a despesa:** Comentado pela síndica a necessidade de instalação de nobreak no portão da garagem para entrada de veículos, pois possuem cadeados na grade de proteção do motor, dificultando a abertura quando à falta de energia elétrica. Apresentado o orçamento para a instalação, ao qual foi aprovado pela unanimidade dos presentes. Em ato contínuo atendeu-se ao item **4) Apresentação das conclusões do laudo técnico estrutural elaborado pelo engenheiro contratado pelo condomínio, aprovação de comissão para condução dos trabalhos/tratativas acerca dessas questões, aprovação de orçamento para que haja acompanhamento de advogado:** esclarecido que o laudo estrutural ainda não foi concluído e que há necessidade de nova contratação para que os trabalhos sejam complementados. Sugerido pela síndica formar uma comissão no intuito de gerir especificadamente os itens referentes a reformas, manutenções e verificação daquilo que está englobado pela garantia construtiva a ser prestada pela construtora/incorporadora, com acompanhamento de profissionais da área jurídica e de engenharia para suporte e orientação. Aprovada pela unanimidade dos presentes a criação da comissão, com poderes para tomar decisões a respeito das tratativas a serem adotadas a respeito das questões acima referidas independentemente de convocação de nova assembleia, sendo formada pelos Senhores Claudiomir da Silva Pereira (apto 201), senhor Tiago Bristot (apto 409) e a senhora Eliane Palinski Mras (apto 307). Após algumas considerações e esclarecimentos, foi aprovado pela unanimidade dos presentes que a síndica deve lançar mão de medidas extrajudiciais e, inclusive, se necessário, ingressar judicialmente em face da construtora e/ou incorporadora, caso

não sejam sanadas as pendências englobadas pela garantia que o empreendedor tem o dever de prestar. Apresentado orçamento para contratação de engenheiro para confecção/finalização de laudo estrutural, detalhando vícios, patologias e eventual necessidade de manutenções, indicando soluções e técnicas a serem empregadas, como também realizando estimativas de custos. Explanado pela síndica sobre a contratação do profissional da área jurídica para iniciar o trabalho extrajudicial, para que não se percam prazos relacionando a garantia do prédio. Orçamento apresentado para acompanhamento extrajudicial, caso seja necessário entrar com ação judicial seria outro custo a ser orçado e contratado posteriormente, após algumas considerações, as demandas apresentadas foram aprovadas pela unanimidade dos presentes. Neste valor não estão inclusas as custas judiciais. Consigna-se que o ex funcionário da SP Administradora, Everton Silveira, fez um relato acerca da época que acompanhou o condomínio no exercício de sua função na administradora, colocando-se à disposição para prestar esclarecimentos em tudo que o condomínio vier a precisar, pois conhece o histórico. Quando questionado sobre registros históricos de atuações efetivas ou paliativas da incorporadora no condomínio, Everton referiu que algumas tratativas que envolveram o acionamento da incorporadora para solução de problemas construtivos, numa atitude de proatividade de antigo síndico, foram tratadas diretamente entre ele e os responsáveis da incorporadora sem a participação da SP Administradora, e que esta, muitas vezes, só tomava conhecimento informalmente, depois que as ações já haviam sido executadas. Em ato contínuo atendeu-se ao item **5) Aprovação de chamada extra para itens 01, 02, 03 e 04 ou de utilização de parte dos recursos em caixa do condomínio:** Após explanações da síndica, foi aprovado uma chamada extra, divididos em doze parcelas pela fração ideal de cada unidade, com o primeiro vencimento a partir de 10/05/2024. Foi sugerido abrir uma subconta com o nome reforma estrutural e transferir o valor existente na chamada extra para esta referida conta e lançar as despesas para ter transparência financeira. Em ato contínuo atendeu se ao item **6) Esclarecimento sobre fechamento de sacadas, sem caráter deliberativo:** Foi comentado que existe um layout aprovado para as sacadas, informando-se e esclarecendo-se a todos os condôminos que não é possível realizar o fechamento de sacadas sem a contratação de profissional engenheiro ou arquiteto que confeccione projeto e emita anotação de responsabilidade técnica (ART ou RRT), principalmente para que se tenha segurança quanto ao peso suportado pelas estruturas. Foi informado que houve solicitação à incorporadora, por e-mail, para que fornecesse o projeto estrutural da edificação e o cálculo estrutural, e que o retorno foi no sentido de que não possuem tais documentos. Foi informado também que, após pesquisa nos arquivos da Prefeitura Municipal, não foram localizados projetos estruturais, mas apenas projetos arquitetônicos. Foi salientado que a responsabilidade pela contratação de projeto com ART ou RRT fica a cargo do condômino que pretender fechar sua sacada. Foi salientado também que os condôminos devem aguardar, pois, neste momento, o fechamento das sacadas não está autorizado, uma vez que poderia ser considerado ato de alteração do estado original da edificação, prejudicando a demanda pela garantia predial junto à construtora/incorporadora. Em ato contínuo atendeu-se ao item **7) Troca da empresa que administra o condomínio:** Informado que a administradora SP Imobiliária entregou o aviso prévio ao condomínio, com **término dos serviços na data de 06/05/2024. Em ato contínuo atendeu se ao item 8) Assuntos gerais de interesse do condomínio, sem caráter deliberativo;** a) comentado sobre derramamento de óleo nas garagens, orientado para todos tomarem o devido cuidado por questões de segurança, uma vez que podem haver deslizamentos sobre o óleo, gerando



Central

RTD Brasil

Página

000004/000005

Registro Nº

486

08/05/2024

Protocolo nº 16525 de 08/04/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 486 em 08/05/2024 deste REGISTROS PÚBLICOS E TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS. Assinado digitalmente por EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA - Oficial de Registro.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 92,90	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 10,90	R\$ 0,00	R\$ 2,77	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 106,57

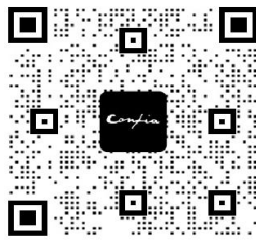
demandas para o condomínio; **b)** comentado sobre as mudanças, reformas, montagem de móveis, deve ser informado a Síndica e administradora por e-mail para que fique registrado. Nada mais havendo a tratar foi encerrada a reunião às 20h54min tendo determinado a lavratura da presente Ata que é assinada por mim e pelo Presidente da reunião. Certifico que as deliberações acima transcritas são cópias fiéis das que dentre outras foram tomadas na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Condomínio Residencial Dom Pedro II, realizada em 22/03/2024, cuja ata encontra-se lavrada na íntegra, em livro próprio, arquivada na sede da SP Administradora e Locadora de Bens Ltda, Rua Felisberto Soares, 208, Centro, Canela/RS

Katiane Teresinha Worm
Presidente

Elisangela Catiane Poncio
Secretária

Protocolo de Assinaturas Digitais e Registro Confia

Identificação do Documento



N.º do documento: df6e3ee23fef00e4e18d2286551fd1ce

Documento com segurança jurídica – Processo registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas.

Para validar a autenticidade do documento assim como as assinaturas eletrônicas avançadas dos signatários escaneie o selo ao lado, ou acesse o link abaixo:

<https://qrcode.confia.net.br/df6e3ee23fef00e4e18d2286551fd1ce>

Assinaturas Digitais Avançadas

Nome: KATIANE TERESINHA WORM CPF: 986.501.140-91 Data/hora: 2024.04.10 12:32:58 GMT Transação: b9f3192f-a394-40f6-bde3-c2d451d6617b	Nome: ELISANGELA CATIANE PONCIO CPF: 014.154.430-92 Data/hora: 2024.04.10 12:09:49 GMT Transação: a0a25fad-a410-4ea5-be29-a8bde57863e6
---	--