

## ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Igarapé Aldeia Parque, CNPJ 11.726.416/0001-08, situado à Av. Braúna, número 264, Bairro Colina de Laranjeiras, Município de Serra-ES, CEP: 29.167-124, realizada no dia primeiro do mês de março ano de dois mil e vinte três, às 19:22 horas, em segunda e última chamada, no Espaço Gourmet do Condomínio, com a presença dos condôminos firmados em lista, após convocação regular, onde foi instaurada a Assembleia Geral Extraordinária para tratar dos seguintes itens de pauta: **Item 1 - Implantação do aplicativo digital "Gruvi". Item 2 - Informações e medidas adotadas sobre as obras emergenciais. Item 3 - Condições estruturais da portaria, salão gourmet e academia (vício oculto). Item 4 - Alteração da data de vencimento da cota condominial para o dia 10 de cada mês. Item 5 - Aprovar a utilização de parte do fundo de reserva para reposição do caixa em razão das obras emergenciais. Item 6 - Relatório dos processos judiciais. Item 7 - Ciência da regularização da documentação do condomínio.** Aberta a sessão com a leitura do edital de convocação, foi eleito o Sr. Giuliano Menegatti, morador da casa 120 para presidir a assembleia, que convidou a mim, Vivian Moschen Quimquim Marques, moradora da casa 130 para secretariá-lo. Iniciando a assembleia o presidente da mesa passa a palavra a síndica que apresenta **Item 01 - Implantação do aplicativo digital "Gruvi"**. A Sra. Renata (síndica) inicia informando que atualmente o condomínio "trabalha" com 03 programas: Infológica, Citrox e Superlógica. Com a implantação do Gruvi, todos os programas serão extintos e será utilizado apenas um único sistema. Todos os "setores" do condomínio serão integrados como gestão de encomendas, reservas, assembleia virtual, prestadores de serviço. Menciona que toda a prestação de contas estará disponível, para todos analisarem e será possível realizar assembleia virtual, para iniciarmos as alterações necessárias na convenção do condomínio. A Sra. Renata, menciona que o sistema já é utilizado por vários condomínios na Grade Vitória. Atualmente, aproximadamente, 50 condôminos já estão testando o sistema no condomínio Igarapé. Passando ao **Item 02 - Informações e medidas adotadas sobre as obras emergenciais.** O presidente passa a palavra a síndica que apresenta o resultado das obras emergenciais realizadas pela gestão. Obra Castelo D'água: Rompimento da tubulação, corrosão total do tanque interior e exterior. Valor: R\$ 31.166,95 (incluindo o valor de gasto a maior de água). Obra iniciada em 14/09/2022. A síndica apresenta o cenário que estava o interior do castelo d'água e que até a data do início das obras não havia sido realizado nenhuma obra interna no local. Informa que antes da contratação do prestador de serviços, informou o conselho fiscal e subsíndico, sobre a urgência, necessidade e dificuldade na contratação de pessoas especializadas em pinturas internas e metálicas, sendo a referida obra, aprovada pela maioria do Conselho Fiscal. A empresa VNI que foi contratada, abandonou a obra em 29/09/2022 e para conclusão/reparo dos trabalhos executados erroneamente pela VNI, foram contratados prestadores de serviços avulsos para finalização que ocorreu em 16/11/2022. Informado pela síndica que o consumo de água da CESAN foi maior devido ao atraso/abandono da obra (estimado em aproximadamente R\$ 15.000,00, o valor gasto de água junto a CESAN). Academia: Entupimento de calhas, tubulação inadequada para vazão da água e infiltrações recorrentes. Valor: R\$ 10.576,05 (mão de obra e material). Foi corrigido momentaneamente todo piso superior da academia, área externa próximo ao salão gourmet. O problema da academia só será sanado com a cobertura da laje. Piscina:



Quebra da “crepina” no filtro de água do complexo. Valor: R\$ 2.793,60 (mão de obra e material). Obra emergencial realizada no mês de dezembro/22. Salão gourmet: Teto com fissuras e vazamentos recorrentes. Valor: R\$ 4.223,00 (mão de obra e material). A síndica informa que está sendo conversado com a Construtora Morar para avaliar o local. Avaliação será realizada no mês de março/2023. Elétrica. Valor: R\$ 1.800,00 (mão de obra e material). Constantes apagões no condomínio. Toda fiação elétrica deve ser refeita e os quadros de energia elétrica não possuem nenhuma identificação. A administração contratou um eletricista para os reparos/identificações. Hidráulica: Bombas desgastadas/antigas. Valor: R\$ 4.057,00 (mão de obra e material). Valor total de todas as obras emergências: **R\$ 54.617,00** (mão de obra e material). O morador Sr. Charles (casa 98) presidente do Conselho Administrativo informa que o Conselho Fiscal não foi informado de todas as obras. Ressalta que a obra do Castelo d’água não foi apreciado/aprovado pelo Conselho Fiscal. Em resposta, foi dada a palavra a Sra. Renata (síndica) que ratifica a informação prestada (foi enviado e-mail para todos os conselheiros e apenas o presidente do conselho não se manifestou, apesar deste ter recebido o e-mail, já que ela solicitou confirmação de leitura da mensagem eletrônica encaminhada para todos). O morador Sr. Charles (casa 98) presidente do Conselho Administrativo, ainda menciona que, até a presente data não foi apresentado/entregue nenhum balancete para o Conselho Fiscal, sendo solicitado várias vezes a síndica, que se recusou em fornecer. Em resposta ao assunto, a síndica Sra. Renata, informa que os balancetes foram disponibilizados várias vezes para o Presidente do Conselho, na presença das funcionárias da administração e que esses, estavam disponíveis na assembleia para que qualquer morador pudesse verificar. Ainda, a Sra. Renata (síndica), mencionou que o Presidente do Conselho poderia levar os livros de prestação de contas naquele momento, porém, o Sr. Charles, se recusou alegando que gostaria de receber os documentos da administração. Constatado pelos presentes na AGE que os livros estavam à disposição na mesa. O morador Sr. Gustavo (casa 46) cita que é necessário identificar os ativos e criar um plano de manutenção. A Sra. Renata (síndica) informa que o plano de manutenção existe há anos, sendo este observado e sempre que possível melhorado, seguindo as sugestões de vários moradores que contribuem com a administração. Passado ao **Item 03 - Condições estruturais da portaria, salão gourmet e academia (vício oculto)**. O presidente passa a palavra a síndica que informa que foi apresentado para a Construtora Morar o cenário atual das edificações citadas no tópico e será realizada visita técnica em março/23. Passado ao **Item 04 - Alteração da data de vencimento da cota condominial para o dia 10 de cada mês**. O presidente passa a palavra para a síndica que apresenta a proposta para alteração da data condominial, informando que a alteração se faz necessário para que o balancete condominial seja exato, já que não haverá impacto financeiro e mais transparência das contas. **O desconto permanecerá independente da data de vencimento**. O presidente coloca o item em votação: 19 condôminos a favor/ 01 abstenção. Nova data de vencimento a partir de abril/23. Passado ao **Item 05 - Aprovar a utilização de parte do fundo de reserva para reposição do caixa em razão das obras emergenciais**. O presidente passa à palavra a síndica que informa que o uso do Fundo de Reserva para as obras emergências foi aprovado na AGE que aconteceu em 31/08/2022, entretanto, informa que achou adequado demonstrar detalhadamente os valores gastos, visando a transparência dos gastos. O morador Sr. Charles (casa 98) cita que o Fundo de Reserva não é para essa finalidade citando o artigo 84, parágrafo 1 e 2 da Convenção. O presidente indeferiu o pedido acima do morador Sr. Charles, por entender que o assunto deve ser tratado entre o



Conselho Administrativo e a síndica. A síndica solicitou a leitura do artigo 71 da Convenção. O presidente coloca o item em votação: 17 condôminos a favor, 04 contra (casas contrárias a utilização ao fundo de reserva números 03, 46, 47 e 98). Passado ao **Item 06 - Relatório dos processos judiciais**. O presidente passa a palavra para a síndica que informa a quantidade de processos ativos que envolvem o condomínio (14 processos). Um novo processo distribuído em novembro/22, que possui o valor da causa de R\$ 150.000,00 (direito de vizinhança) e informa que o condomínio ainda não foi citado. Outro processo distribuído em relação a reforma do Castelo D'água e apresenta a planilha com todos os números e valores das causas para ciência e publicidade. A síndica ainda informa que, o contrato com o antigo advogado foi rescindido de forma legal, sendo contratado um novo escritório de advocacia, com redução de honorários percentuais em 50% (benefício econômico para o condomínio). O morador Sr. Charles (casa 98) cita que o conselho não foi consultado sobre a rescisão de contrato do advogado anterior e justifica que o advogado atual contratado já advogou contra o condomínio. Em réplica, a síndica informa que o presidente do Conselho Administrativo, o morador Sr. Charles (casa 98) foi recebido na administração e tomou ciência do novo contrato, levando consigo cópia do contrato atual, constatando o ganho financeiro para o condomínio. Informa ainda que a cópia impressa do contrato, foi fornecido pela funcionária da administração em janeiro/23 e que não há impedimento jurídico em relação ao novo escritório de advocacia contratado (PJ). Passado ao **Item 07 - Ciência da regularização da documentação do condomínio**. O presidente passa a palavra para a síndica que informa que desde a pandemia o Alvará do Corpo de Bombeiros do condomínio está vencido. A administração realizou todas as medidas necessárias, porém o CB ainda não finalizou o processo. Assembleia encerrada 20:41 sem mais informações.



Giuliano Menegatti  
Presidente da Mesa

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** VIVIAN MOSCHEN QUIMQUIM MARQUES  
Data: 09/03/2023 15:43:07-0300  
Verifique em <https://verificador.itl.br>

Vivian Moschen Q. Marques  
Secretária