

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VISTA AZUL
"RESIDENCIAL E MEETING CENTER"

DA DATA, HORA E LOCAL:

Aos 18 (dezoito) dias do mês de Agosto de 2016, realizou-se no auditório do Condomínio do Edifício Century Plaza, sito na Avenida Dante Michelini, 435, Jardim da Penha, Vitória - ES, às 19:00 horas, em segunda convocação, a Assembleia Geral do Condomínio do Edifício Vista Azul Residencial e Meeting Center, reunindo os senhores Condôminos a fim de deliberar sobre os assuntos da Convocação expedida por "AR".

DA PRESENÇA:

Conforme assinaturas apostas à folha 06 no Livro de Presenças representando os titulares de 128 apartamentos com direito a voto. Registra-se ainda, a presença do Sr. Lucas Izoton, Diretor Presidente da Incorporadora Vista Azul Negócios Imobiliários e sua equipe; O Sr. José Adalto Silva, Diretor Presidente da administradora Orgbristol - Organizações Bristol Ltda.: e sua equipe.

DA COMPOSIÇÃO DA MESA:

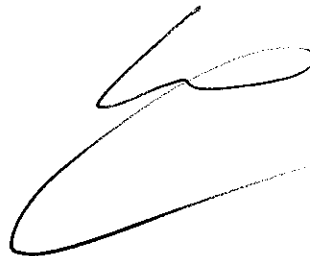
Verificada a regularidade do quórum, o Síndico, Sr. Jorge Deocezio Uiliana convida o Sr. Carlos Augusto Motta Leal para presidir a mesa, sendo aprovado por todos instala-se a Sessão. O Presidente indica a mim, Priscila Machado da Vitória, para secretariar os trabalhos na elaboração da ATA em resumo, mas com estrita observância do constante na gravação que, na oportunidade, por unanimidade, foi concedida permissão para que a reunião fosse gravada em áudio e vídeo.

DA ORDEM DO DIA:

Iniciando os trabalhos o presidente leu a convocação expedida pela Incorporadora por AR, feita nos seguintes termos: "CONVOCAÇÃO: Prezado (a) Condômino (a) Pela presente, ficam os promitentes compradores de unidade de empreendimento **VISTA AZUL RESIDENCIAL E MEETING CENTER** convocados a comparecer pessoalmente, ou por via de procurador legalmente constituído, à Assembleia do **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VISTA AZUL RESIDENCIAL E MEETING CENTER**, a realizar-se no Bristol Century Plaza Hotel, na Av. Dante Michelini, 435, Jardim da Penha, Vitória/ES – CEP 29.065-051, que será realizada no dia **18 de Agosto de 2016**, quinta-feira, às 18:00hs em 1ª convocação com a presença de 2/3 dos condôminos, e em 2ª convocação, às 18:30 horas, com qualquer número de condôminos presentes para deliberar sobre a seguinte pauta: a) Aprovação do Orçamento do Condomínio (POA); b) Fixação da Taxa condominial; c) Aprovação para aquisição de itens complementares da área comum / operacional do condomínio; d) Continuação da apreciação, deliberação, votação e aprovação da Convenção do Condomínio; e) Outros assuntos de interesse dos condôminos.

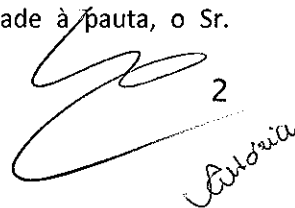
DAS DELIBERAÇÕES TOMADAS PELA ASSEMBLEIA:

a) **Aprovação do Orçamento do Condomínio (POA).** O Sr. Carlos Augusto informa que a administradora apresentou previamente o orçamento, da qual decorre a taxa condominial em reunião com o conselho consultivo e solicita aos participantes da reunião, se manifestarem acerca das explanações apresentadas. Não havendo manifestação, passa a palavra para o Sr. José Adalto Silva, Diretor Presidente da administradora Orgbristol – Organizações Bristol Ltda, que informa que as obras no empreendimento estão sendo finalizadas, mas que para o início das operações é preciso aprovar a taxa condominial mensal, decorrente da previsão orçamentária(POA) apresentada, sendo esta condizente com a de empreendimentos similares. Em seguida, pela demonstração das despesas mensais previstas. Explica que o quadro de colaboradores necessário o início das operações será composto por 36 funcionários e informa suas respectivas remunerações. Esclarece ainda, que alguns funcionários desenvolverão funções específicas para o POOL, e que todas as despesas deles serão reembolsadas pelo POOL. A previsão dos custos mensais com quadro de pessoal é de R\$ 61.596,54 (sessenta e um mil quinhentos e noventa e seis reais e cinquenta e quatro centavos), sendo R\$ 15.644,29 (quinze mil seiscentos e quarenta e quatro reais e vinte e nove centavos) reembolsados pelo POOL, conforme anexo 1. O Sr. Rômulo Alves de Oliveira (Apartamento 301) pergunta quantos funcionários possui o condomínio e o pool. Questiona ainda, se as despesas trabalhistas serão alocadas no condomínio. O Sr. José Adalto Silva esclarece que o empreendimento é um apart hotel, e mesmo a parte residencial, possui serviços de hotelaria, básicos e facultativos. Explica que alguns funcionários que serão reembolsados pelo POOL também prestam serviços para o Condomínio, assim é difícil fazer uma distinção prática, além disso, existem outras funções que complementam os serviços da SCP (Sociedade Conta de Participação) de forma corporativa. Considerando uma divisão mais simplificada do quadro, 10 (dez) funcionários prestarão serviços apenas para o POOL hoteleiro e 25 (vinte e cinco) para o condomínio, sendo esta uma divisão justa, pois o POOL gera receita para o condomínio. Explica ainda, que para redução dos custos todos os colaboradores serão registrados no CNPJ do Condomínio, mas o POOL se responsabilizará por todas e quaisquer obrigações trabalhistas, provenientes dos funcionários que prestam serviços para o mesmo.



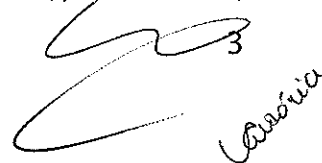
1
Carlos

Em seguida, apresenta as Despesas Operacionais previstas, conforme anexo 2, citando cada item que totalizam R\$ 175.996,82 (cento e setenta e cinco mil, novecentos e noventa e seis reais e oitenta e dois centavos), sendo R\$ 30.486,51 (trinta mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e cinquenta e um centavos) reembolsados pelo POOL, referentes à folha de pagamento, com salários, encargos e benefícios, restando R\$ 146.061,17 (cento e quarenta e seis mil e sessenta e um reais e dezessete centavos) para ser rateado entre os apartamentos de acordo com a fração ideal, conforme anexo 3. O Sr. José Adalto Silva explica que nos primeiros meses de operação a previsão de receitas é mais baixa, mas para os meses seguintes, com a maturação do empreendimento, as receitas tendem a ser mais altas, com a expectativa de que no próximo ano, o rateio das despesas possa ser até menor. Em seguida, apresenta o rateio da taxa condominial de acordo com a fração ideal, conforme anexo 3.3. O Sr. presidente coloca em votação o item a, qual seja: Aprovação do Orçamento do Condomínio (POA), que é aprovada por unanimidade dos votos. O Sr. Rômulo Alves de Oliveira (Apartamento 301) comenta que a taxa condominial está no contexto de uma convenção de condomínio que ainda não está referendada. O presidente explica que já existe uma convenção registrada na incorporação do empreendimento e está sendo realizado um debate em assembleia para eventual modificação desta convenção. Sendo assim, não está sendo discutida a composição de taxa de condomínio sem existência de uma convenção, e a aprovação da taxa condominial nem tampouco tem impacto nos pontos de eventuais divergências apresentados pela comissão à incorporadora. Dando sequência aos trabalhos o Sr. presidente passa para o item b, qual seja, Fixação da Taxa condominial. O Sr. José Adalto Silva sugere que o vencimento da taxa condominial seja no dia 1º (primeiro) de cada mês, mas excepcionalmente em função da Ata e confecção dos boletos, o primeiro boleto com vencimento para o dia 05 de setembro de 2016. O Sr. Túlio Mota Alvarenga (Apartamento. 504) sugere que o vencimento da taxa condominial seja no dia 05 (cinco) de cada mês. O Sr. José Adalto Silva explica que a maior despesa do condomínio é a folha de pagamento, que tem vencimento até o 5º (quinto) dia útil. Esclarece ainda, que no primeiro mês, essa taxa compõe o caixa do condomínio para saúde do empreendimento, sendo este gerido pela administradora, pelo Síndico e pelo Conselho Consultivo. O Sr. Rômulo Alves de Oliveira (Apartamento 301) comenta que não considera correto pagar taxa de condomínio, pois a entrega de seu apartamento ainda não foi realizada pela construtora. O Sr. Benone Miranda (apartamento 423) explica que os proprietários já estão fazendo vistoria dos seus imóveis para entrega das chaves e a vistoria está sendo agendada com o Sr. Marcos Rosa. O Sr. Avelino Forechi Silva (Apartamento 440) questiona se a vistoria citada no Termo de Adesão ao pool faz referência a outra vistoria a ser realizada pela administradora. O Sr. José Adalto Silva explica que a construtora fará a entrega dos apartamentos aos investidores e estes farão a vistoria, depois farão a entrega à administradora. A Sra. Danielly de Oliveira (Apartamentos 310/410/351) sugere que seja estimada uma data para conclusão das vistorias, e a partir desta seja estimado o pagamento das taxas condominiais. O Sr. Carlos Augusto Motta Leal explica que o empreendimento é híbrido, com unidades residenciais e hoteleiras, e esclarece ser necessário que seja efetuada a captação de recursos, para que a administradora possa dar início às operações. Se não houver aprovação das verbas iniciais, haverá retardamento dos processos ferindo o interesse de todos que é o início das operações no empreendimento. Esclarece ainda, que o regime do fluxo é antecipado, ou seja, o condomínio recebe os recursos para efetuar os pagamentos. A incorporadora está entregando a obra, mas é preciso efetivar a implantação, montagem e colocar em funcionamento, para que isso ocorra é necessário o recebimento do capital dos investidores e condôminos. O Sr. Luciano Franco, Engenheiro responsável pela obra, explica que vários proprietários já iniciaram o processo de vistoria, e à medida que estão sendo concluídas as revisões finas, tem passado para o Sr. Marcos Rosa agendar com os proprietários. Informa ainda, que até o dia 02 de setembro de 2016 o processo de revisão será concluído. O Sr. Fernando da Silva Castro (Apartamento 110) pergunta se os proprietários serão convocados para a vistoria ou devem se apresentar à incorporadora. O Sr. O Sr. Luciano Franco explica que é preciso agendar com o Sr. Marcos Rosa (Contatos: 3061-0001/ e-mail: marcos.rosa@grupoizoton.com.br). O Sr. presidente coloca em votação as propostas: Proposta 1: Vencimento da taxa condominial no dia 1º (primeiro) de cada mês, com o primeiro boleto vencendo excepcionalmente no dia 05/09/2016 devido às questões administrativas. Proposta 2: Vencimento da taxa condominial no dia 5 (cinco) de cada mês. É aprovada por maioria dos votos presentes a Proposta 1, com 83 (oitenta e três) votos, sendo 65 (sessenta e cinco) votos da Incorporadora. O Sr. Rafael Pimentel (Apartamento 349) pondera que existe uma monopolização dos votos por parte da incorporadora, desqualificando a função da assembleia. Comenta que na assembleia anterior, a Incorporadora renunciou seus votos para que os investidores deliberassem as questões relacionadas ao condomínio. O Sr. Lucas Izoton explica que na ocasião da Assembleia, realizada em 14/06/2016, visando acelerar as tomadas de decisões para abertura do empreendimento, excepcionalmente abdicou do seu direito a votos somente para as deliberações a serem tomadas naquela assembleia. O Sr. José Adalto Silva afirma que é importante prezar pela imagem do empreendimento e devido aos impasses da última assembleia, vários eventos que estavam previamente reservados foram perdidos, o que compromete a credibilidade do empreendimento. Dando continuidade à pauta, o Sr.

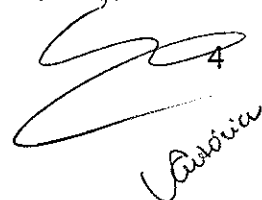
 2
Antônia

presidente passa para o item c, qual seja: aprovação para aquisição de itens complementares da área comum / operacional do condomínio.

O Sr. presidente informa que a administradora apresentou o item previamente em reunião com o conselho e solicita que os membros participantes da citada reunião, se manifestem acerca das explanações apresentadas. Não havendo manifestações, passa a palavra para o Sr. José Adalto Silva. O Sr. José Adalto Silva explica que existem custos com equipamentos operacionais que precisarão ser adquiridos para a realização dos trabalhos, tais como: Carrinhos (Portaria, limpeza e transportes); Cofres, lixeiras, calculadoras, quadros magnéticos, rádios de comunicação; Tapetes (Entrada, elevadores e recreação), Sinalizações (Interna e externa); Equipamentos de limpeza da piscina; cabo de aço e rede para quadra de tênis; Jogos infantis; Equipamentos de vídeo, sonorização e sinalização das salas de eventos; protetor para elevador; bebedouro para colaboradores; lavadora, secadora, ferro, tábua de passar e araras; estantes de aço e armários para vestiários; Jogos de ferramentas, escadas, aspiradores, enceradeiras, lavadora de alta pressão, mangueiras, enroladores e sinalização de piso molhado; PABX, relógio de ponto e uniformes; Atração, seleção e treinamento de pessoal; Computadores, impressoras, no-break, estabilizadores, monitores, tarifador, patch card e licenças; Containers para lixo, etc. Esclarece que já foram realizados todos os orçamentos prévios, com o mínimo de três cotações, e explica que a administradora vai adquirir os itens junto com o síndico, em seguida serão auditados pelo conselho. Informa que a previsão de custo é de R\$ 423.432,12 (quatrocentos e vinte três mil quatrocentos e trinta e dois reais e doze centavos), e o valor médio por UH é de R\$ 1.849,05 (mil oitocentos e quarenta e nove reais e cinco centavos), conforme anexo 5. Sugere que o pagamento seja realizado em 3 (três) parcelas, pois a compra de muitos itens pode ser parcelada, e para atender às solicitações colocadas pela assembleia sugere o vencimento para o dia 05 (cinco) de cada mês. O Sr. presidente coloca em votação: Aprovação para aquisição de itens complementares da área comum / operacional do condomínio, com custo previsto de R\$ 423.432,12 (quatrocentos e vinte e três mil, quatrocentos e trinta e dois reais e doze centavos), a ser rateado por fração ideal, com vencimento das parcelas no dia 05 (cinco) de cada mês, com o 1º (primeiro) vencimento em 05/09/2016 e as demais parcelas nos meses subsequentes. A qual foi aprovada por maioria absoluta dos votos presentes. O Sr. José Adalto Silva apresenta propostas de orçamentos para contratação de TVs a cabo com preços especiais corporativos. Explica que se o condomínio desejar realizar um investimento para aquisição do rack com equipamentos e 20 receptores, o investimento será de R\$ 60.360,00 (sessenta mil e trezentos e sessenta reais), ou seja, R\$ 263,58 (duzentos e sessenta e três reais e cinquenta e oito centavos) por apartamento. O Custo do pacote com os 20 (vinte) melhores canais tem o custo anual de R\$ 9.576,00 (nove mil quinhentos e setenta e seis reais), ficando o custo anual por apartamento de R\$ 40,92 (quarenta reais noventa e dois centavos), conforme anexo 6. O Sr. presidente coloca em votação: aquisição de rack para 20 canais e equipamentos para instalação de tv a cabo SKY pré-pago, no valor de R\$ 60.360,00 (sessenta mil trezentos e sessenta reais) a ser rateado por fração ideal com vencimento das parcelas no dia 05 (cinco) de cada mês e primeiro vencimento em 05/09/2016 e os demais nos meses subsequentes, conforme anexo 7. A qual é aprovada por maioria dos votos presentes. d) Continuação da apreciação, deliberação, votação e aprovação da Convenção do Condomínio. O Sr. presidente passa a palavra para a comissão formada para analisar a Convenção do Condomínio. A Sra. Dorcas da Consolação de Freitas (Apartamento 204) explica que a comissão está satisfeita com o empreendimento e tem uma grande expectativa para o início das atividades para que todos possam usufruir. Esclarece que nas reuniões houve pontos de discordância entre o Sr. Benone Miranda (apartamento 423) e os outros membros, pontos estes que foram expostos em carta à Incorporadora, a qual não foi assinada pelo Sr. Benone Miranda por não concordar com todos os pontos apresentados. Apresenta o cronograma de trabalhos realizados pela comissão, com as devidas cargas horárias de trabalhos conjuntos e individuais: foram sugeridas alterações de 63 (sessenta e três) itens e exclusão de 20 (vinte) itens, por entenderem como não apropriados ou que acreditam ferir a legislação. Informa que houve conciliação na maioria dos itens propostos, mas não houve consenso em 3 (três) itens da Convenção. A comissão entende que não cabe à mesma deliberar sobre esses itens, por isso serão apresentados à assembleia, são eles: 1 - 3.3 – Cessão de áreas comuns a terceiros; 2 - 12.10 – Concessão de pagamentos diferenciados das despesas a condôminos. 3 - Capítulo XII – Dos encargos comuns – Orçamento. A Sra. Dorcas da Consolação de Freitas (Apartamento 204) esclarece que a comissão propõe a exclusão dos itens da convenção que possam estar discriminados no regimento interno do condomínio. Sugere a contratação de profissional especializado para elaborar o regimento interno, dentro de um período determinado de 06 (seis) meses. Em seguida, o Sr. Túlio Motta Alvarenga (Apartamento 504) faz a leitura de carta da comissão entregue à Incorporadora. O Sr. Carlos Augusto solicita que a comissão registre os itens divergentes para discussão. O Sr. Rafael Pimentel apresenta a convenção proposta pela comissão e comenta os itens. 1. Conforme o item 3.3 da Convenção do Condomínio: " O CONDOMÍNIO assegura, de forma irrevogável e irretratável, à VISTA AZUL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº. 16.686.216/0001-92, a título gratuito e por prazo indeterminado, o direito exclusivo de uso, gozo e fruição do pavimento superior ao último pavimento do Edifício Bristol Vista Azul, situados acima dos 4º e 5º pavimentos, para que dela possa dar a destinação que lhe convier, a qualquer tempo, respeitada a legislação de regência, podendo dela usar,

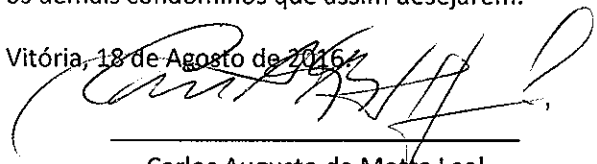


gozar e usufruir, de forma gratuita ou onerosa, cabendo neste último caso as receitas exclusivamente para si, desde que respeitadas a legislação de regência, podendo dela usar, gozar, usufruir, de forma gratuita ou onerosa, cabendo neste último caso as receitas exclusivamente para si, desde que respeitadas as regras regimentais de convivência do condomínio do convívio do condomínio, na forma do Art. 1.331, §5º do Código Civil". Explica que pela redação original, a comissão entende que a inclusão deste item é ilegal e desproporcional, pois a proposta apresentada pela Incorporadora é que os proprietários cedam previamente de forma gratuita o uso do pavimento superior à mesma, podendo esta utilizar para qualquer fim e sugerem a exclusão da cláusula. O Sr. Rodrigo Costa Dalla Bernardina (Apartamento 444) parabeniza a comissão pelo trabalho realizado, relata que tentou agendar uma reunião para expor os benefícios que traz para o investidor a citada cláusula. Explica que a incorporadora acredita no potencial de desenvolvimento da região de Pedra Azul, e no futuro uma área não utilizada pode ser explorada em benefício de todos, por isso é necessário estar previsto na Convenção. Explica ainda, que a Incorporadora fará um plano de negócios que será deliberado pela assembleia, e todo o investimento será realizado pela mesma e 50% (cinquenta por cento) do lucro será direcionado para o condomínio, viabilizando o negócio e aumentando as receitas. O Sr. Rômulo Alves de Oliveira (Apartamento 301) questiona se a intenção da Incorporadora é construir unidades autônomas. O Sr. Rodrigo Costa Dalla Bernardina (Apartamento 444) comenta que não existe interesse na construção de unidades residenciais e sim pela utilização em projetos comerciais da área para geração de receitas para o condomínio, com análises da estrutura, viabilidade, investimento, o que seria apresentado para assembleia, deliberar a aprovação do projeto. O Sr. Lucas Izoton explica que está estudando o destino turístico em Pedra Azul há aproximadamente duas décadas e existem várias possibilidades de negócios para essa área, mas não pode citar os projetos, pois desconhece as possibilidades futuras, viabilidade técnica, a aprovação do condomínio e parceiros interessados, mas já estão sendo buscadas alternativas com empresas nacionais e internacionais. Informa que a incorporadora renunciou propriedade da área de eventos, restaurante e *delicatessen* que nos primeiros anos do hotel gerarão receitas, refletindo na redução da taxa de condomínio. Sr. Rodrigo Costa Dalla Bernardina (Apartamento 444) esclarece que o item já foi discutido com a comissão e houve evolução na redação do texto. A Sra. Danielly de Oliveira (Apartamentos 310/410/351) explica que não é necessário que esteja determinado na convenção o uso pela Incorporadora, pois o condomínio pode contratar uma empresa para desenvolver o negócio, sem deixar vinculado percentual e destinação de forma irrevogável e irrevogável em convenção, pois pode ser disciplinado através de instrumento contratual. Sr. Rodrigo Costa Dalla Bernardina (Apartamento 444) faz a leitura da proposta de alteração do item 3.3: "*Fica assegurado, de forma irrevogável e irrevogável, à VISTA AZUL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o no. 16.686.216/0001-92, doravante VANI, o direito exclusivo de uso, gozo e fruição da laje de cobertura do Edifício Bristol Vista Azul, para que ela possa dar, a qualquer tempo, destinação comercial, respeitada a legislação de regência. A destinação comercial a ser dada deverá ser aprovada pela Assembleia de Condomínio, por maioria simples (quórum simples). 3.3.1. O Condomínio, receberá de até 50% (cinquenta por cento), do resultado líquido obtido, inclusive, de eventual pagamento de "luvas", conforme plano de negócios, a ser aprovado pela assembleia, por maioria simples (quórum simples).*" O Sr. Sérgio Dornellas (Apartamento 451) sugere que na redação seja concedida a "preferência" à Incorporadora, condicionada ao direcionamento de 50% do lucro para o condomínio. O Sr. Ulisses Souza e Silva (Apartamento 351) explica que é preciso alterar na redação a palavra "até" para que não fique indeterminada a porcentagem do lucro destinada ao condomínio. O Sr. Rodrigo Costa Dalla Bernardina (Apartamento 444) explica que um plano de negócios possui resultado estimado, a não fixação da porcentagem em 50% é proposital, pois sua fixação inviabiliza alguns negócios, que por sua vez, geram valorização do empreendimento, receitas para condomínio e ocupação para o hotel. O Sr. Helio da Silva Guiotto (Apartamento 352) explica que não vale a pena investir hoje para ter lucro em longo prazo, então não concorda com a cessão da área, pois a recuperação do investimento por parte da Incorporadora ocorrerá num prazo indeterminado. O Sr. Lucas Izoton explica que a indeterminação da porcentagem de lucro, visava viabilizar determinados negócios e concorda em determinar na cláusula a destinação de 50% do resultado líquido obtido para o condomínio. O Sr. Carlos Augusto coloca em votação as propostas de alterações da cláusula 3.3, referente à cessão de áreas comuns a terceiros. A proposta 1: A comissão sugere a exclusão da cláusula 3.3. Proposta 2: Determinação da destinação de 50% (cinquenta por cento) do lucro obtido para o condomínio. Proposta 3: Concede à Incorporadora a preferência de uso, com a destinação de 50% do lucro obtido para o condomínio. É aprovada a proposta 2, com 81 votos presentes, dos quais 65 (sessenta e cinco) votos são da Incorporadora, com a seguinte redação: "*Fica assegurado, de forma irrevogável e irrevogável, à VISTA AZUL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o no. 16.686.216/0001-92, doravante VANI, o direito exclusivo de uso, gozo e fruição da laje de cobertura do Edifício Bristol Vista Azul, para que ela possa dar, a qualquer tempo, destinação comercial, respeitada a legislação de regência. A destinação comercial a ser dada deverá ser aprovada pela Assembleia de Condomínio, por maioria simples (quórum simples). 3.3.1. O Condomínio receberá 50% (cinquenta por cento), do resultado líquido obtido, inclusive, de eventual pagamento de "luvas", conforme plano de negócios, a ser aprovado pela assembleia, por maioria simples (quórum simples).*" O Sr. presidente solicita à comissão que apresente os outros itens divergentes. O Sr. Rafael Pimentel (Apartamento 349) apresenta o segundo item, a Cláusula 12.10 "*Após o final das obras as unidades que não tenham sido comercializadas e não forem disponibilizadas ao pool de locação contribuirão com 10% do valor da taxa de condomínio fixada para as unidades comercializadas.*" Explica que a comissão considera ponto polêmico,



pois gera prejuízo para os proprietários, pois traz desproporção dos custos, por conceder à incorporadora diferenciação quanto ao pagamento da taxa condominial das unidades não vendidas. O Sr. Rodrigo Costa Dalla Bernardina (Apartamento 444) esclarece que a cláusula 12.10 se refere somente às unidades residenciais, já que as unidades hoteleiras pagam normalmente a taxa de condomínio pelo pool. Comenta ainda, que as unidades residenciais estarão fechadas, não utilizando os serviços que o apart hotel oferece e nem gerando consumo algum, enquanto as unidades não forem vendidas. Para minimizar este efeito, sugere que seja feito um escalonamento do pagamento da taxa de condomínio em 10% (dez por cento) no primeiro ano de operação, 20% (vinte por cento) no segundo, 30% (trinta por cento) no terceiro ano e a partir do 4º quarto ano pagamento integral. A Sra. Danielly de Oliveira (Apartamentos 310/410/351) pergunta quantas unidades residenciais estão disponíveis a venda. O Sr. Rodrigo Costa Dalla Bernardina (Apartamento 444) informa que são aproximadamente 30 (trinta) unidades residenciais para serem vendidas. O Sr. Carlos Augusto informa que a variação de taxas condominiais pode ser deliberada pela assembleia e não existe ilegalidade em aprovar critérios diferenciados para que unidades autônomas paguem taxas condominiais diferenciadas, sendo esta uma decisão assemblear, mediante proposta razoável ou proporcional. O Sr. Rodrigo Costa Dalla Bernardina (Apartamento 444) informa que toda previsão orçamentária foi baseada na convenção de condomínio já registrada, considerando as 30 (trinta) unidades não vendidas, reduzindo da receita e também das despesas. Esclarece que nas taxas referentes às compras de equipamentos, o pagamento será integral. O Sr. Wanius N. P. de Carvalho (Apartamento 303) explica que existe uma previsão orçamentária e discorda quanto ao pagamento diferenciado do condomínio, pois as unidades que estão a venda estão sendo valorizadas com lucro para a incorporadora, quando a despesa é rateada por todos. O Sr. Lucas Izoton propõe escalonamento do pagamento da taxa condominial em 10% (dez por cento) no primeiro ano, 50% (cinquenta por cento) no segundo ano e 100% (cem por cento) nos anos seguintes. Após o debate de várias propostas para alteração da cláusula, quanto ao pagamento da taxa condominial das unidades não vendidas, o Sr. presidente coloca em votação as propostas de alteração do item 12.10 da Convenção do Condomínio sobre os pagamentos diferenciados das despesas a condôminos: Proposta 1: Pagamento de 50% (cinquenta por cento) da taxa condominial das unidades não vendidas no primeiro ano de operação e taxa integral nos anos seguintes. Proposta 2: Pagamento de 10% (dez por cento) da taxa condominial no primeiro ano, 50% (cinquenta por cento) no segundo e pagamento integral nos anos seguintes. A proposta 2 é aprovada por maioria de 80(oitenta) votos presentes, sendo 65 votos da incorporadora. O Sr. Rafael Pimentel (Apartamento 349) informa que o item da convenção "Capítulo XII – Dos encargos comuns a condôminos" já foi superado com a apresentação da administradora e solicita a aprovação da redação final da minuta da convenção apresentada pela comissão. O Sr. Benone Miranda (apartamento 423) explica que não assinou o parecer da comissão por conta de discordância quanto à retirada do item 19 "Das disposições transitórias". A Sra. Dorcas da Consolação de Freitas (Apartamento 204) explica que não considera útil manter os artigos das disposições transitórias na Convenção. O Sr. Francisco Carvalho, Advogado da administradora explica que houve conciliação em grande parte dos itens sinalizados pela comissão, entende que a proposta é alteração dos dois itens apresentados e deliberados pela assembleia. Quanto à supressão do item 19 "Das disposições transitórias", é necessário analisar as eventuais consequências futuras. A assembleia questiona quais são consequências prejudiciais ao condomínio com a permanência do item 19 na Convenção. A Sra. Dorcas da Consolação de Freitas (Apartamento 204) explica que não interfere em absolutamente nada, mas contém várias informações sobre a Administradora que já estão em contrato. O Sr. Francisco Carvalho explica que toda legislação trata das disposições transitórias e não se pode fazer emenda para suprimir cláusulas entre a constituição e a implantação do empreendimento. O Sr. Benone Miranda (apartamento 423) propõe que a cláusula 19 "Das disposições transitórias" seja mantida. O Sr. Carlos Augusto coloca em votação: Aprovação da convenção do condomínio, conforme proposta emanada da comissão, com a redação que foi por ela elaborada, com a permanência do item 19 "Das disposições transitórias" da convenção já registrada, ressaltados, todavia as alterações dos 2 (dois) itens deliberados na presente assembleia. A qual é aprovada pela maioria, com 89 votos dos presentes, sendo 65 votos da incorporadora. Nada mais havendo a tratar, o Sr. Carlos Augusto Motta Leal, presidente da mesa, encerra a Assembleia às 22 horas e 25 minutos, sendo lavrada a presente Ata, que vai por mim assinada, como Secretária, pelo Presidente da Assembleia e os demais condôminos que assim desejarem.

Vitória, 18 de Agosto de 2016


Carlos Augusto da Motta Leal


Priscila Machado da Vitória

Anexo 1

Anexo 2

Anexo 3.1

Apexo 3.2

Andorra



Unidades Autônomas	Coefficiente total de Construção	Coefficiente total de Construção X URS	Quantidade URS	Ratão de Montagem	Totais	FORMA DE PAGTO POR URS
UH 01	0,004948507	0,044536563	9	R\$ 2.072,33	R\$ 18.650,96	R\$ 2.072,33
UAH 02	0,004681249	0,004681249	1	R\$ 1.960,41	R\$ 1.960,41	R\$ 1.960,41
UAH 03	0,006311403	0,006311403	1	R\$ 2.641,08	R\$ 2.641,08	R\$ 2.641,08
UAH 04	0,008471235	0,008471235	1	R\$ 3.547,57	R\$ 3.547,57	R\$ 3.547,57
UAH 05	0,005254464	0,010508928	2	R\$ 2.200,46	R\$ 4.400,91	R\$ 2.200,46
UAH 06	0,005313720	0,005313720	1	R\$ 2.225,27	R\$ 2.225,27	R\$ 2.225,27
UAH 07	0,005468312	0,005468312	1	R\$ 2.290,10	R\$ 2.290,10	R\$ 2.290,10
UAH 08	0,006061075	0,006061075	1	R\$ 2.538,25	R\$ 2.538,25	R\$ 2.538,25
UH 09	0,006674197	0,066067773	9	R\$ 2.795,01	R\$ 25.155,09	R\$ 2.795,01
UH 10	0,003505797	0,220865211	63	R\$ 1.468,15	R\$ 92.493,60	R\$ 1.468,15
UAH 11	0,005952237	0,047617896	8	R\$ 2.492,67	R\$ 19.941,35	R\$ 2.492,67
UAH 12	0,006750383	0,054003064	8	R\$ 2.826,92	R\$ 22.615,32	R\$ 2.826,92
UAH 13	0,003735567	0,007471134	2	R\$ 1.554,38	R\$ 3.128,75	R\$ 1.554,38
UAH 14	0,003721055	0,029768440	8	R\$ 1.558,30	R\$ 12.466,38	R\$ 1.558,30
UAH 15	0,006409357	0,051274856	8	R\$ 2.684,10	R\$ 21.472,81	R\$ 2.684,10
UAH 16	0,001819009	0,122708288	32	R\$ 1.599,32	R\$ 51.178,21	R\$ 1.599,32
UAH 17	0,003638822	0,021823332	6	R\$ 1.523,86	R\$ 9.143,16	R\$ 1.523,86
UAH 18	0,003333612	0,010600336	3	R\$ 1.279,80	R\$ 4.439,40	R\$ 1.279,80
UAH 19	0,003521519	0,028172152	8	R\$ 1.474,78	R\$ 11.797,89	R\$ 1.474,78
UAH 20	0,004260409	0,017041636	4	R\$ 1.784,17	R\$ 7.136,67	R\$ 1.784,17
UAH 21	0,005256882	0,126155168	24	R\$ 2.201,47	R\$ 52.835,26	R\$ 2.201,47
UAH 22	0,004074174	0,024445044	6	R\$ 1.706,18	R\$ 10.237,06	R\$ 1.706,18
UAH 22A	0,004206993	0,014762079	3	R\$ 2.060,68	R\$ 6.182,04	R\$ 2.060,68
UAH 23	0,002961607	0,026654463	9	R\$ 1.240,26	R\$ 11.162,32	R\$ 1.240,26
UAH 24	0,010419438	0,010419438	1	R\$ 4.363,44	R\$ 4.363,44	R\$ 4.363,44
UAH 24A	0,011123374	0,011123374	1	R\$ 4.653,62	R\$ 4.653,62	R\$ 4.653,62
UAH 25	0,003193785	0,009581385	3	R\$ 1.337,49	R\$ 4.012,48	R\$ 1.337,49
UAH 26	0,004306362	0,008612724	2	R\$ 1.803,41	R\$ 3.606,82	R\$ 1.803,41
UAH 26A	0,005152881	0,005152881	1	R\$ 2.157,92	R\$ 2.157,92	R\$ 2.157,92
UAH 27	0,003433239	0,003433239	1	R\$ 1.437,77	R\$ 1.437,77	R\$ 1.437,77
UAH28	0,004681668	0,004681668	1	R\$ 1.961,42	R\$ 1.961,42	R\$ 1.961,42
UAH29	0,003812963	0,003812963	1	R\$ 1.596,79	R\$ 1.596,79	R\$ 1.596,79
TOTAIS	1,000000000	1,01112329	229	R\$	R\$ 423.432,12	R\$ 423.432,12
Valor médio por URS					R\$	R\$ 1.849,05
Percentual de investimento com os itens operacionais sobre o VGV (R\$ 90.000,00)						0,27%

Anexo 4

COMPARATIVO ENTRE OS PLANOS			
INVESTIMENTO INICIAL PRIMEIROS 12 MESES			
294	PLANO SKY PRE-PAGO	9.576,00	
28A	PLANO SKY SMART	89.856,00	
29	SUPER-CALAL	10.272,60	
MENSALIDADE DE 12 MESES			
28A	PLANO SKY SMART	7.498,00	
29	SUPER-CALAL	10.272,60	

COMPENSAÇÃO DO INVESTIMENTO INICIAL			TOTAL
1	INVESTIMENTO INICIAL EQUIPAMENTOS	60.360,00	60.360,00
12	MENSALIDADE SKY CORPORATIVO	7.488,00	89.856,00
DIFERENÇA ENTRE INVESTIMENTO E MENSALIDADE ANUAL			29.488,00

OBSERVAÇÃO: RECUPERAÇÃO DO INVESTIMENTO EM 08 MESES

Anexo 6

Anexo 5

Unidades Autônomas	Coefficiente total de Construção	Coefficiente total de Construção X URS	Quantidade URS	Ratão de Montagem - TV a Cabo	Totais	FORMA DE PAGTO POR URS
UH 01	0,004948507	0,044536563	9	R\$ 2.072,33	R\$ 21.508,64	R\$ 2.072,33
UAH 02	0,004681249	0,004681249	1	R\$ 2.230,66	R\$ 2.230,66	R\$ 2.230,66
UAH 03	0,006311403	0,006311403	1	R\$ 3.018,55	R\$ 3.018,55	R\$ 3.018,55
UAH 04	0,008471235	0,008471235	1	R\$ 4.053,26	R\$ 4.053,26	R\$ 4.053,26
UAH 05	0,005254464	0,010508928	2	R\$ 2.200,46	R\$ 4.400,91	R\$ 2.200,46
UAH 06	0,005313720	0,005313720	1	R\$ 2.242,48	R\$ 2.242,48	R\$ 2.242,48
UAH 07	0,005468312	0,005468312	1	R\$ 2.246,55	R\$ 2.246,55	R\$ 2.246,55
UAH 08	0,006061075	0,006061075	1	R\$ 2.300,97	R\$ 2.300,97	R\$ 2.300,97
UH 09	0,006674197	0,066067773	9	R\$ 3.193,44	R\$ 28.740,94	R\$ 3.193,44
UH 10	0,003505797	0,220865211	63	R\$ 1.571,46	R\$ 99.879,51	R\$ 1.571,46
UAH 11	0,005952237	0,047617896	8	R\$ 2.843,00	R\$ 22.743,56	R\$ 2.843,00
UAH 12	0,006750383	0,054003064	8	R\$ 3.229,89	R\$ 25.839,12	R\$ 3.229,89
UAH 13	0,003735567	0,007471134	2	R\$ 1.781,38	R\$ 3.562,75	R\$ 1.781,38
UAH 14	0,003721055	0,029768440	8	R\$ 1.730,43	R\$ 14.243,46	R\$ 1.730,43
UAH 15	0,006409357	0,051274856	8	R\$ 3.068,72	R\$ 24.549,74	R\$ 3.068,72
UAH 16	0,001819009	0,122708288	32	R\$ 1.921,90	R\$ 61.500,80	R\$ 1.921,90
UAH 17	0,003638822	0,021823332	6	R\$ 1.741,65	R\$ 10.449,82	R\$ 1.741,65
UAH 18	0,003333612	0,010600336	3	R\$ 1.630,75	R\$ 4.892,24	R\$ 1.630,75
UAH 19	0,003521519	0,028172152	8	R\$ 1.584,95	R\$ 13.479,67	R\$ 1.584,95
UAH 20	0,004260409	0,017041636	4	R\$ 2.038,50	R\$ 8.154,00	R\$ 2.038,50
UAH 21	0,005256882	0,126155168	24	R\$ 2.205,23	R\$ 52.925,52	R\$ 2.205,23
UAH 22	0,004074174	0,024445044	6	R\$ 1.943,33	R\$ 11.659,95	R\$ 1.943,33
UAH 22A	0,004206993	0,014762079	3	R\$ 2.354,43	R\$ 7.063,29	R\$ 2.354,43
UAH 23	0,002961607	0,026654463	9	R\$ 1.470,06	R\$ 13.230,50	R\$ 1.470,06
UAH 24	0,010419438	0,010419438	1	R\$ 4.985,44	R\$ 4.985,44	R\$ 4.985,44
UAH 24A	0,011123374	0,011123374	1	R\$ 5.376,39	R\$ 5.376,39	R\$ 5.376,39
UAH 25	0,003193785	0,009581385	3	R\$ 1.528,15	R\$ 4.584,45	R\$ 1.528,15
UAH 26	0,004306362	0,008612724	2	R\$ 2.061,43	R\$ 4.122,87	R\$ 2.061,43
UAH 26A	0,005152881	0,005152881	1	R\$ 2.465,53	R\$ 2.465,53	R\$ 2.465,53
UAH 27	0,003433239	0,003433239	1	R\$ 1.492,72	R\$ 1.492,72	R\$ 1.492,72
UAH28	0,004681668	0,004681668	1	R\$ 2.241,02	R\$ 2.241,02	R\$ 2.241,02
UAH29	0,003812963	0,003812963	1	R\$ 1.824,41	R\$ 1.824,41	R\$ 1.824,41
TOTAIS	1,000000000	1,01112329	229	R\$	R\$ 483.792,12	R\$ 483.792,12
Valor médio por URS					R\$	R\$ 2.112,63
Percentual de investimento com os itens operacionais sobre o VGV (R\$ 90.000,00)						0,50%

Anexo 7

Assinatura

7