

P. 39.905
103.33
(72-12)

R 8.633

Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio do Edifício Vista Azul Residencial e Meeting Center, realizada no Centro de Convenções de Vitória.

CARTÓRIO 1º
01
100
DM-ES

Aos vinte e um dias do mês de outubro de 2018, às nove horas e trinta e dois minutos, o senhor Arthur Caldeira, gerente geral do Condomínio, procede à primeira chamada, conforme o edital. Não havendo o quórum mínimo estabelecido, informa que a segunda convocação será às dez horas. Às dez horas e quatro minutos, em segunda convocação, presentes os representantes das unidades 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 102, 104, 105, 106, 107, 109, 111, 112, 113, 115, 117, 119, 120, 121, 128, 129, 131, 133, 135, 137, 138, 139, 141, 142, 143, 144, 145, 147, 203, 206, 207, 213, 214, 216, 218, 220, 224, 226, 231, 236, 238, 240, 241, 242, 244, 246, 251, 252, 301, 304, 311, 312, 313, 317, 322, 323, 324, 331, 335, 337, 340, 345, 347, 349, 350, 351, 355, 403, 404, 407, 417, 427, 431, 433, 436, 438, 440, 442, 444, 445, 448, 451, 452, 501, 502, 503, 504, 505 e 509, cujas assinaturas constam da lista de presença anexada (Ver anexo 01), levando-se em consideração que a VANI representa, por procuração, cinquenta e nove unidades sem direito à votação, e as presenças de quarenta e cinco condôminos em condições de votar e ser votado, o senhor Arthur dá início aos trabalhos, passando a palavra ao senhor Jorge Deocécio Uliana, síndico do Condomínio. O senhor síndico indica o senhor Sebastião Gomes da Silva para presidir a assembleia. O senhor presidente convida o senhor Francisco Carvalho para secretariá-lo e, em seguida, tece algumas considerações acerca do prosseguimento da assembleia (Ver anexo 02) e informa que não entrará em pauta o assunto sobre rentabilidade. Em seguida, esclarece que a ata da última assembleia não será lida devido às retificações necessárias e informa que o áudio da mesma deverá ser disponibilizado para o Conselho Consultivo. O senhor Jeferson, da unidade 112, diz que o assunto rentabilidade deveria ser discutido nesta assembleia. O senhor presidente procede à leitura do edital de convocação da assembleia, esclarecendo todos os itens a serem discutidos, afirmando que o assunto de rentabilidade não consta do edital (Ver anexo 3). O senhor Rafael, da unidade 349, declara sua intenção de impugnar a ata da assembleia do dia 24 de março de 2018. Continuando, o senhor presidente informa os assuntos da pauta: a) Ação Trabalhista de responsabilidade do Condomínio; b) Inadimplência condominial; c) Passivo trabalhista - simulações e provisões; d) WAM - Propriedade compartilhada - esclarecimentos; e) Regimento Interno - Nomeação de Comissão; f) Prestação de contas 2016 e 2017; g) Revisão da Convenção Condominial - Nomeação de Comissão; h) Assuntos gerais. Dando prosseguimento aos trabalhos, o senhor presidente coloca em debate o primeiro assunto da pauta: a) Ação Trabalhista de responsabilidade do Condomínio. O presidente concede a palavra ao senhor Francisco Carvalho, que faz uma apresentação geral sobre o Condomínio e, em seguida, tece esclarecimentos acerca do acidente que causou a ação trabalhista em 2014. Em seguida, apresenta os e-mails trocados em 23 de fevereiro de 2015, esclarecendo que a Bristol não deveria ter sido citada, pois o acidente foi na época da execução da obra, logo, a construtora e a incorporadora seriam as únicas responsáveis (Ver anexo 04). Em seguida, o senhor Pedro Caldeira esclarece que, tecnicamente, a responsabilidade seria da construtora e da incorporadora, entretanto, a Justiça acionou e condenou a Bristol a pagar uma indenização de mais de trezentos mil reais, mas que se a construtora e a incorporadora não assumirem, essa dívida recairia sobre os proprietários. Continuando, o senhor Francisco informa que a soluções seriam ou a Bristol entra com uma ação de cobrança contra o Condomínio ou Condomínio assume a responsabilidade da dívida, sem processo judicial, e ingressa na Justiça contra a construtora e contra a incorporadora. O senhor Rafael Pimentel, da unidade 349, questiona ao senhor Francisco, por que a Orgbristol não procurou a Metron e a Vista Azul, para que elas assumam a

Sebastião

Sebastião Gomes da Silva

dívida, em vez de o Condomínio, que sequer existia juridicamente, assumir. Em seguida, apresenta o resultado de uma auditoria, por ele realizada, sobre a citada ação trabalhista (Ver anexos 05 e 06) e insiste que o Condomínio não tem nenhuma responsabilidade sobre essa execução, pois em momento algum é citado como parte na ação. Informa, inclusive, que passou todas essas informações na última assembleia, e que não foram inseridas na última ata, motivo pelo qual pediu sua impugnação. Em seguida, o senhor Rafael indaga ao senhor Jorge, síndico do Condomínio, se ele teria autorizado o acordo com a Bristol, em nome do Condomínio, assumindo o pagamento dos valores devidos ao autor, na condição de terceiro interessado, ao que o senhor Jorge responde que não autorizou o acordo. O condômino da unidade 301 solicita votação sobre aceitar ou não o acordo. O senhor presidente solicita ao senhor Rafael que apresente as propostas, em bloco, para a votação dos condôminos. A primeira proposta é de não aprovar, reconhecer ou autorizar o acordo, afastando a responsabilidade do condomínio em relação à dívida. Posta em votação, os condôminos votam, por unanimidade, contra o acordo. A segunda proposta é desconstituir o escritório de advocacia e abrir um processo ético-disciplinar para apurar as responsabilidades do escritório e do síndico, em relação ao citado acordo. Posto em votação, os condôminos votam, por unanimidade, a favor da abertura do processo. O senhor presidente coloca em votação a constituição de uma assessoria jurídica para fazer a defesa do Condomínio, o que é aprovado pela maioria dos presentes. Passa-se ao item b) Inadimplência condominial. O senhor Arthur informa que a inadimplência está em, aproximadamente, seiscentos e quarenta e dois mil reais, apresentando um quadro detalhado. Informa também que devido à inadimplência, não existe fundo de reserva, entretanto, todas as despesas do Condomínio estão quitadas (Ver anexo 07). Passa-se ao item c) Passivo trabalhista - simulações e provisões. O senhor presidente declara a necessidade de além do fundo de reserva normal, fazerem um fundo para rescisões trabalhistas (Ver anexo 08). Item d) WAM - propriedade compartilhada - esclarecimentos. O senhor presidente explana as preocupações sobre a propriedade compartilhada, no sentido de como o Condomínio se posicionaria nessas situações, principalmente em relação ao custo. O senhor Rafael sugere que a assembleia delibere sobre o não reconhecimento desse tipo de negócio, por violar a Convenção, e a tomada de medidas judiciais para impedir a venda compartilhada, lembrando que somente nesta data os condôminos tomaram ciência sobre tal procedimento. Em seguida, o senhor presidente declara que o Conselho Consultivo deve analisar as mudanças no Regimento Interno e na Convenção, contratando um profissional que entenda do ramo para fazer a correta elaboração. O senhor Fábio, da unidade 301, solicita que primeiro seja votada a proposta do senhor Rafael. O senhor Rafael repete a proposta, colocando em deliberação que a assembleia não reconhece a venda compartilhada, deliberando, juntamente, a tomada de medidas judiciais para impedir esse tipo de negócio naquele Condomínio, o que foi aprovado pelos presentes. Prosseguindo, o senhor presidente passa a constituir a Comissão para a revisão do Regimento Interno e da Convenção. Apresentam-se para compor a Comissão os seguintes condôminos: Residencial UAH 252, Ricardo Cucco Margon; Residencial UAH 324, Itamar Daumas; Residencial UAH 337, Edson Rocha Loureiro; Residencial UAH 349, Rafael Pimentel; Residencial UAH 505, Ricardo Gonçalves de Assis; Residencial UAH 504, Túlio Mota Alvarenga. Pool UH 216, Edson Altoé; Pool UH 240, Daniel Trancoso; Pool UH 301, Fábio; Pool UH 317, Luiz André; UH440 - Avelino Forechi Silva; Pool UH 442, Zoé Antônio Donati (Ver anexo 9). Para coordenar os trabalhos, será apresentado, na primeira reunião da comissão, um calendário de reunião. É impugnado, pela maioria dos presentes, o requerimento do senhor Vítor Izoton, representante da VANI, solicitando a participação do senhor Marcos Rosa na Comissão, tendo em vista a inadimplência. Item e) Regimento Interno - Nomeação de

Sebastião Gomes da Silva
Sebastião Gomes da Silva

Comissão. Item g) Revisão da Convenção Condominial – Nomeação de Comissão. Dando prosseguimento, o senhor presidente reitera a necessidade de contratação de um profissional para a análise e execução das mudanças na Convenção e no Regimento Interno (Ver anexo 10). O senhor Rafael solicita que se delibere uma solicitação à Orgbristol para fornecer ao Conselho Consultivo, aqui representado pelo senhor Sebastião, uma relação contendo telefone, e-mail e endereço de todos os condôminos, o que é aprovado por unanimidade. O senhor Francisco sugere que essa relação seja apenas dos condôminos presentes, tendo em vista que os ausentes poderão reclamar dessa decisão, pois não estava prevista na pauta desta assembleia. Desse modo, o senhor Rafael solicita que os condôminos ausentes sejam informados e se manifestem, no prazo de quinze dias, se darão autorização para terem os seus dados encaminhados ao Conselho Consultivo. f) Prestação de contas 2016 e 2017. Fica determinado que as contas serão, posteriormente, analisadas, devido ao atraso no fornecimento de documentação. A prestação de contas de 2016 será analisada com previsão de conclusão antes da AGO de março de 2019. A prestação de contas de 2017 com previsão para agosto de 2019. A prestação de contas de 2018 com previsão para dezembro de 2019. O senhor presidente declara que serão envidados todos os esforços para a conclusão dos trabalhos antes das datas propostas (Ver anexo 11). h) Assuntos gerais. O senhor presidente comenta o final de mandato de síndico do senhor Jorge, pedindo que os condôminos comecem a pensar no assunto, para decidirem quem será o próximo síndico (Ver anexo 12). Em seguida, tece comentários sobre a necessidade da existência de dois fundos de reserva específicos, o Fundo de Reserva do Condomínio e o Fundo de Reserva do Pool. O senhor Arthur informa que a lista dos patrimônios condominiais, solicitada pelo senhor Sebastião, já está disponível e será anexada à ata (Ver anexo 13). O senhor presidente coloca em discussão o local a serem realizadas as assembleias do Condomínio, tendo em vista o custo para realizá-las neste Centro de Convenções, o que ficou a ser analisado e decidido posteriormente. Em seguida, tece esclarecimentos sobre a isenção ou não do IPTU. O senhor Arthur informa que existe uma lei no município de Domingos Martins que isenta do IPTU, pelo prazo de cinco anos, para alguns empreendimentos, mas o prefeito daquele município não acatou a citada lei municipal, o que levou os nomes dos condôminos à Dívida Ativa, e informa que providências estão sendo tomadas a respeito (Ver anexo 15.01). Em seguida o senhor Rafael pede a colaboração dos condôminos presentes para melhorar a organização dos condôminos e pede que, ao final da reunião, todos os presentes passem seus dados para incluí-los no grupo de WhatsApp. Solicita também a cópia da Ação Trabalhista (Ver anexo 14) e indaga se ocorreu pagamento de alguma parcela do acordo, ao que o senhor Arthur responde que foram pagas a primeira e segunda parcelas, mas que o valor será reembolsado, tendo em vista a deliberação de hoje. O senhor Ricardo, da unidade 252, reclama dos eventos que estão acontecendo no Condomínio, que fazem barulho após às 22h. O senhor presidente pede que essa reclamação seja registrada por ofício para ser analisada posteriormente. Esgotados todos os assuntos, o senhor presidente, após diversas considerações, faz a leitura do Termo de Encerramento (Ver anexo 15.02), dá por encerrada a assembleia, e é lavrada a presente ata. Encerra-se a assembleia às treze horas e quinze minutos.

CARTÓRIO 1º OFÍCIO
02
02
CM-15

Vitória, 21 de outubro de 2018.

Sebastião Gomes da Silva
Sebastião Gomes da Silva

Patricia Ribo

Ofício do Registro Civil Com Atribuição Notarial de Barra Alegre - Espírito Santo
Avenida Lúcia M. Nascimento, 279 - Lj. 101 - Barra Alegre - CEP: 61.110-201

Reconheço por Autêntica a(s) firma(s) abaixo:
(CP680475) SEBASTIÃO GOMES DA SILVA

Barra Alegre, 12/11/2018 13:35:46 6804
Em Testemunho

da verdade.

Wesley Wallace de Oliveira Reposo
Em: R\$4,76 R\$: R\$0,27 TF: R\$1,49 Total: R\$6,52

Selo de Autenticação
RECONHECIMENTO DE FIRMA
CPS 80475

INDEX DE ARQUIVOS ANEXOS

Anexo 01 – Lista de presença.....	pág. 02
Anexo 02 – Composição da mesa / Abertura da AGE	pág. 08
Anexo 03 – Convocação e pauta aberta para discussão.....	pág. 09
Anexo 04 – Documentação BVA / Ação Trabalhista.....	pág. 12
Anexo 05 – Auditoria Dr. Rafael Pimentel sobre Ação Trabalhista	
Anexo 05.01 – Auditoria Dr. Rafael.....	pág. 19
Anexo 05.02 – Procuração Sindico do Condomínio para Advogados Associados.....	pág. 29
Anexo 06 – Manifestação Conselho Consultivo sobre Ação Trabalhista	
Anexo 06.01 – Cronologia dos Contratos durante a Construção.....	pág. 30
Anexo 06.02 – Manifestação do Conselho Consultivo em defesa do Condomínio.....	pág. 32
Anexo 06.03 – Manifestação do Conselho Consultivo sobre o acidente.....	pág. 37
Anexo 07 – Inadimplência e Fundo de Reserva	
Anexo 07.01 – inadimplência até outubro/2018	pág. 40
Anexo 07.02 – Cálculo do Fundo de Reserva (valor não provisionado)	pág. 41
Anexo 07.03 – Fundo de reserva destinação (Condomínio x Pool)	pág. 41
Anexo 08 – Passivo Trabalhista.....	pág. 42
Anexo 09 – Revisão da CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO e REGIMENTO INTERNO	
Anexo 09.01 – Comissão composta para revisar a Convenção / Regimento interno.....	pág. 43
Anexo 09.02 – Solicitações do Conselho Consultivo para BVA.....	pág. 44
Anexo 09.03 – Manifestação do Conselho Consultivo sobre divergências contratuais...pág. 46	
Anexo 10 – Convenção de Condomínio e Regimento interno	
Anexo 10.01 – Convenção Atual com propostas iniciais do Conselho Consultivo.....	pág. 56
Anexo 10.02 – Minuta do Regimento interno.....	pág. 56
Anexo 11 – Prestação de contas 2016 e 2017.....	pág. 57
Anexo 12 – Renovação do Síndico e do Conselho.....	pág. 63
Anexo 13 – Lista patrimonial.....	pág. 64
Anexo 14 – Ação Trabalhista.....	pág. 67
Anexo 15 – IPTU / Termo de encerramento da Assembleia	
Anexo 15.01 – Processo de Isenção do IPTU.....	pág. 68
Anexo 15.02 – Termo de encerramento da Assembleia Geral Extraordinária.....	pág. 75

ARQUIVO DE ANEXOS PARA ATA FINAL - Rev 1.pdf

Sebastião Gomes da Silva
Sebastião Gomes da Silva

4de4

Fabiano Ryo

CARTÓRIO 1º OFÍCIO
03
VLD
DM-ES

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA COMARCA DE DOMINGOS MARTINS
cartorio.primeirooficiodm@gmail.com | 27 3268-3089 27 98868-0126

Poder Judiciário - Estado do Espírito Santo

Selo Digital de Fiscalização

021659.VUG1802.01726



Protocolo 39905 Registrado em: 28/11/2018

Atos: Registro: 8633 AV4 Livro 3P

Enel: 85,31 FUNERJ: 8,53 FARFEN: 0,00 FADSPES: 4,26

FUNEMP: 4,26 FUNCAD: 4,26 ISS: 1,71 TOTAL: 100,33

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br

VLD

CARTÓRIO 1º OFÍCIO de Domingos Martins
Dulcineia Regina Faller Hoffmann
Oficial Substituta

Av. Presidente Vargas, 590 - SL 201 - Dom. Martins - CEP 29.260-000