



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE PAÇO DO LUMIAR – ESTADO DO MARANHÃO
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL DE PAÇO DO LUMIAR
Av. 13, Quadra 158, nº 03 – Conjunto Maiobão – Paço do Lumiar-MA
Telefone: (098) 3274-3880



Tabelões e Registradores Substitutos
Ayras Truccolo
Aurea Madruga Truccolo
Maria Madlene dos Reis Borges
Daniele Borges dos Santos

Felipe Madruga Truccolo
Tabelião e Registrador

Escritores Autorizados
Isonide Garrêto Carvalho
Miriane Pereira Barros
Henrique Vieira

CERTIDÃO

CERTIFICO que, do Livro 3 (Registro Auxiliar) deste Serviço, consta o Registro nº 773, Fichas 001 às 002, feito em 04 de Julho de 2011, com o seguinte teor: Protocolo nº 26.653, em 04.07.2011. Selo nº 000 013 483 451. Reg. nº 773. Selo nº 000 013 483 452. – ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ENCONTRO DAS ÁGUAS – ALPHAVILLE ARAÇAGY REALIZADA AOS VINTE E OITO DIAS DO MÊS DE JUNHO DO ANO DE 2011. Aos vinte e oito dias do mês de junho do ano de dois mil e onze, às 19:30h, em segunda e última convocação, no Clube Social do Condomínio Alphaville Araçagy, localizado na Rodovia MA 203, S/N, Bairro Araçagy, Paço do Lumiar/MA, reuniram-se em Assembléia Geral Ordinária os Senhores Condôminos do Condomínio Residencial Encontro das Águas - Alphaville Araçagy (CNPJ nº 11.400.460/0001-23), que foram devidamente convocados para deliberar sobre a seguinte ordem do dia: **1 - Discutir e votar o relatório e as contas do Síndico relativo ao ano de 2010; 2 - Discutir e votar o orçamento de Despesa e Receita para o ano de 2011; 3 - Discutir resoluções sobre assuntos de interesse geral que forem apresentados.** Foram instalados os trabalhos com a presença dos Senhores Condôminos que representavam 49 (quarenta e nove) lotes, sendo apenas 36 Lotes com poder de voto, conforme registrado em livro de presença, tendo sido eleito Presidente da Mesa, o Sr. José Antonio Forti, proprietário da unidade N258, e o Sr. Glaucio Samir Costa Quemel, proprietário da unidade D108, para secretariá-lo. Aberta a sessão pelo Advogado Dr. Bruno Rocio, representando o presidente do Conselho Consultivo, Sr. João Mateus Borges da Silveira, conforme procuração apresentada, fez a leitura do Edital de Convocação, tendo sido tomadas as seguintes deliberações: **Item "1": Discutir e votar o relatório e as contas do Síndico relativo ao ano de 2010;** Com a palavra a gerente do Condomínio a Sra. Débora Campos, apresentou os gráficos demonstrativos de receitas e despesas do condomínio, tendo observado que a receita foi maior que as despesas em razão da construtora ter arcado no início com as despesas de manutenção. Apresentou-se em seguida a prestação de contas do ano de 2010, referentes ao período de julho/2010 a dezembro/2010. Quanto à inadimplência, a Sra. Débora informou que o percentual está na média de 30%. Em seguida a Sra. Débora apresentou o parecer do Conselho Fiscal, que aprovou a prestação de contas, e pediu a votação dos condôminos, tendo se manifestado 24 condôminos/procuradores a favor da aprovação. **Item "2": Discutir e votar o orçamento de Despesa e Receita para o ano de 2011;** Atc contínuo, a Sra. Débora apresentou a previsão orçamentária para o ano de 2011, mostrando receitas e despesas operacionais e de

1

Maria Madlene dos Reis Borges
Tabelião e Registrador

manutenção. Fez-se a ressalva que a despesa com manutenção de tratamento de esgoto só irá iniciar quando os condôminos começarem a residir no condomínio. A receita total prevista foi de R\$99.222,17 e a despesa operacional prevista foi de R\$99.417,68, considerando as médias de despesas e receitas do ano anterior, levando-se em consideração também a inadimplência, tendo obtido dos condôminos/procuradores 26 votos favoráveis. Ainda como previsão orçamentária, a Sra. Débora informou que o corpo diretivo sugeriu a aplicação de R\$100.000,00 (cem mil reais) em um fundo de reserva que somente será utilizado em casos de necessidade, tendo obtido a concordância de 21 condôminos/procuradores. A Sra. Débora apresentou ainda a previsão de compra de um Trator e Implementos (Recadeira, Tanque de Carro Pipa e uma Carreta) para realizar e auxiliar a limpeza dos lotes e irrigação. Foram apresentados dois orçamentos, sendo um "New Holland 75 CV ao custo de R\$100.700,00 (cem mil e setecentos reais) e um Massey Ferguson 55CV ao custo de R\$103.500,00 (cento e três mil e quinhentos reais). O Síndico complementou que nesse valor já está incluso além do trator, os implementos. A Sra. Débora esclareceu que a manutenção dos lotes custava o valor de R\$25.000,00 mensal apenas para a prestadora de serviços, e seria mais vantajoso manter a verticalização, ou seja funcionários próprios encarregados da manutenção dos lotes, do que manter uma empresa terceirizada. Sr. José Henrique, proprietário do lote II82 e II83, questionou se o condomínio já não tinha um projeto de irrigação entregue pela construtora, a Sra. Débora, juntamente com o arquiteto João Carlos, informaram que há um subdimensionamento do projeto de irrigação e que já foi cobrado da construtora uma providência, e que o advogado do condomínio Sr. Bruno Rocio também já está ciente do caso e se necessário o condomínio entraria como uma ação judicial. O Sr. José Henrique, proprietário do lote II82 e II83, manifestou-se ainda contra a compra dos tratores no momento, esclarecendo que a manutenção do lote poderia ser feita de forma manual sem que fosse necessária, ainda, a aquisição dos tratores. A Sra. Débora informou que a diretoria já havia se reunido para discutir o assunto e chegaram a conclusão que a compra tem um melhor custo benefício em relação ao aluguel de um trator, pois segundo orçamentos solicitados, o aluguel custa em torno de R\$750,00 a diária. O Sr. Síndico informou que os condôminos poderiam sugerir outros modelos de trator. Com a palavra o Dr. Bruno esclareceu que o melhor custo benefício é o da compra, pois em 4 meses o investimento já retornaria, tendo em vista que a aquisição seria por meio de financiamento. Posto em votação a aquisição do trator, a assembléia aprovou por 23 votos a compra do modelo "Massey Ferguson 55 CV" (R\$103.500,00) incluso nesse valor a aquisição dos implementos. Em ato contínuo foi colocado ainda na previsão orçamentária para o ano de 2011 a contratação de prestador de serviço para aplicação de película protetora na portaria para melhoria da segurança noturna. Em votação, 26 condôminos/procuradores votaram a favor da contratação do prestador de serviço para aplicação de película. A Sra. Débora informou que tem que ser feito ainda a manutenção corretiva e preventiva da E.T.E. no valor de R\$4.890,12, tendo sido aprovada por 27 condôminos, sendo que a Sra. Débora esclareceu que esse valor será cobrado posteriormente da Construtora. Foi aprovado ainda, por maioria dos condôminos com votos válidos a aquisição de um freezer (R\$1.799,00) e um micro-ondas de 30 litros para o clube social (R\$439,00), a reforma dos estofados do clube e Boulevard's



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE PAÇO DO LUMIAR - ESTADO DO MARANHÃO
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL DE PAÇO DO LUMIAR
Av. 13, Quadra 156, nº 03 - Conjunto Maibão - Paço do Lumiar-MA
Telefone: (098) 3274-2980



Tabellões e Registradores Substitutos
Ayres Truccolo
Ara Madrugá Truccolo
Marta Marlene dos Reis Borges
Denise Borges dos Santos

Felipe Madrugá Truccolo
Tabellão e Registrador

Escritores Autorizados
Ioneide Garrêto Carvalho
Miriane Pereira Barros
Henrique Vieira

(R\$2.800,00), sendo esclarecido que todas esses orçamentos foram os que apresentaram menor custo. Apresentou-se também a necessidade de compra de quatro ar-condicionados para o hall de entrada, boate e clube gourmet do Clube Social, sendo apresentado o orçamento de menor custo, no valor de R\$15.720,00, tendo sido aprovado por 26 condôminos/procuradores. A Sra. Débora informou que será necessária a substituição da instalação elétrica do Clube Social para comportar os ar-condicionados que serão adquiridos. O orçamento apresentado com melhor custo foi de R\$5.094,00 (aquisição dos cabos) e R\$600,00 para mão-de-obra, tendo sido aprovado por 26 dos condôminos presentes. Outro item colocado em votação foi a instalação de três chuveiros próximos ao campo de futebol, tendo sido apresentado orçamento no valor de R\$2.100,00, que foi aprovado por 24 condôminos/procuradores. **Item "3": Discutir e votar resoluções sobre assuntos de interesse geral que forem apresentados.** Aberta a palavra para manifestação dos condôminos para dirimir dúvidas e sugerir assuntos para serem discutidos em outra assembléia manifestaram-se os condôminos seguintes: O Sr. Lusival, proprietário da unidade B67 e B68 requereu que em outra assembléia seja discutida uma solução para ondulações do campo de futebol, pois o mesmo afirma que o campo não apresenta condições favoráveis de uso. O Advogado Dr. Bruno esclareceu que se o problema apresentado no campo de futebol for vício de projeto, serão tomadas as providências para responsabilizar a construtora, caso seja falha de manutenção do campo, a responsabilidade será da administração. Ainda, o Sr. Lusival, proprietário da unidade B67 e B68 pediu novamente a palavra e sugeriu que as reuniões entre condôminos e diretoria fossem mais frequentes para que os problemas pudessem ser compartilhados e discutidos para obter com mais agilidade as melhores soluções. O Condômino Sr. José Henrique, proprietário dos lotes I182 e I183, informou que o aquecimento da piscina menor não está funcionando, e o da piscina maior não existe, e perguntou qual seria a proposta da administração, se seria viável o aquecimento das piscinas. Ficou acordado que será apresentada, em outra assembléia a ser designada, propostas para solução do aquecimento das piscinas. O Sr. Lusival, condômino do Lote B67 e B68, manifestou-se no sentido de ser convocada ainda, outra assembléia para discutir os problemas estruturais que o condomínio tem apresentado, e sugeriu que a administração acionasse judicialmente a Construtora no que for cabível. Em seguida, o arquiteto João Carlos informou que foi feita uma perícia técnica para avaliação dos problemas estruturais do condomínio para que, com esse laudo, pudessem ser tomadas as medidas judiciais cabíveis contra a construtora, esclareceu ainda que a diretoria não tem se mantido inerte e está tomando as providências necessárias para solucionar as pendências e responsabilizar a construtora. Os

condôminos dos lotes, Sr. José Carlos Castelo Branco D120 e T351 e o secretário desta assembléia, Sr. Glauco Quemel, questionaram quanto ao acesso à praia, esclarecendo que um dos fatores que os levaram a adquirir os lotes foi o suposto acesso a praia. Nesse sentido, questionaram o que a administração está fazendo para possibilitar esse acesso. Manifestou-se o subsindico, Sr. Rogério Viana, informando que no projeto da construtora não há acesso à praia e sim por uma rua paralela, mas que estão avaliando uma forma de possibilitar o acesso observando a segurança e as normas ambientais. Após a manifestação dos condôminos quanto a assuntos gerais, a Sra. Débora informou que já orçou com algumas empresas para solucionar problemas relativos aos assuntos manifestados pelos condôminos e que essas questões serão discutidas com maior amplitude em outra assembléia a ser designada. O Dr. Bruno solicitou ainda que fosse marcada uma assembléia para que fosse votada a propositura de ação judicial contra a construtora, no que for cabível. O Síndico sugeriu que a próxima assembléia para votar os assuntos gerais manifestados fosse realizada no dia 09 de agosto de 2011, tendo sido acatada a sugestão do síndico. Na presente assembléia a Sra. Débora esclareceu também aos condôminos como deverá ser utilizado o cartão de identificação para acesso do condomínio, e informou que caso haja necessidade de mais cartões, os condôminos poderão solicitar a administração. Informou ainda que está disponível o site do condomínio no endereço www.alphavillearacagy.com.br, que é um canal divulgação de informações referentes ao condomínio e que disponibiliza também a segunda via de boleto. **ENCERRAMENTO:** A seguir, como ninguém mais quisesse fazer uso da palavra, o Dr. Bruno, representando o Presidente do Conselho, deu por encerrados os trabalhos, tendo determinado a lavratura da presente ata, que achada de acordo, consoante deliberado, vai datilografada e anexa neste livro de atas, tendo sido assinada pelo Senhor Presidente e por mim, Secretário. São Luís, 28 de junho de 2011. **José Antonio Forti - Presidente, Glauco Samir Costa Quemel - Secretário, Antônio Carlos Azevedo Ferreira - Síndico e Dr. Bruno Rocio Rocha - Procurador do Presidente do Conselho Consultivo.** Documento elaborado e visado pelo advogado **Dr. Bruno Rocio Rocha**, inscrito na OAB/MG sob o nº 81.300 e OAB/MA sob o nº 8121-A; Com suas firmas devidamente reconhecidas no Tabelionato do 1º Ofício, Centro, da cidade de São Luís-MA, pela Escrevente Regina Teresa Melo França, em 05.07.2011. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 05 de Julho de 2011. Eu, Maria Marlene dos Reis Borges, Maria Marlene dos Reis Borges, Tabeliã e Registradora Substituta que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. Emol. R\$ 41,90.

O referido é verdade e dou fé.

Paço do Lumiar-MA, 05 de julho de 2011.

Maria Marlene dos Reis Borges
Maria Marlene dos Reis Borges
Tabeliã e Registradora Substituta

