



EDITAL DE CONVOCAÇÃO

Ficam os condôminos do Condomínio Horizontal Residencial LagoonVille, convocados a comparecer a Assembleia Geral Extraordinária (AGE), conforme Art. 34º da Convenção, que será realizada no dia 16 de março de 2019, às 10:00hs em primeira convocação, ou às 10:15hs em segunda convocação nas dependências do "Novo Salão de Festas", com qualquer números de presentes para deliberar sobre as seguintes ordens do dia:

- Eleição do Síndico, subsíndico e Conselheiros;
- apresentação dos balancetes de 2.018;
- assuntos gerais.

Cartório Reg de Títulos, Documentos e Pessoa Jurídicas
THIAGO PEREIRA XAVIER - Oficial
AV DR CARLOS SOARES 261 SALA 05 - CENTRO
Fone: (32)3551.2842

Código	5111-0	5103-7	8101-8	Total
Outros	1	1	1	3

PROTOCOLO Nº 15500 REG Nº 5442 - LIV 21 B - PAC 234 - AV Nº 1
Visconde do Rio Branco, MG, 22 de março de 2019
THIAGO PEREIRA XAVIER - Oficial
THIAGO SOARES ARTHIDORO DE CASTRO - Substituto

Despesas	Emolumenta	ISS	Recorpe	TFJ	Total
	51,13	1,53	3,07	13,53	69,26

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria Geral de Justiça
1º Ofício Cartório Reg de Títulos, Documentos e Pessoa Jurídicas
Selo Numero: C.0020769 - Cod. Seg: 3566 7373 9037 6676
Total de atos: 3 / Emol: 54,20 TFJ: 13,53 Total: 67,73
Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



Visconde do Rio Branco 26 de dezembro de 2.018.

Dr. Janisson Soares de Assis

Síndico



CONDOMÍNIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LAGOONVILLE

ATA DA ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 16/03/2019

Aos dezesseis dias do mês de março de dois mil e dezenove, às dez horas e quinze minutos, em segunda convocação, no salão da loja de conveniência do Condomínio Horizontal Residencial Lagoonville, realizou-se a Assembléia Ordinária do citado Condomínio, situado à Rua Geraldo Peixoto Filho, 723-Vila Aprazível, Visconde do Rio Branco, Minas Gerais, de acordo com Edital de Convocação publicado no jornal IMPRENSA, folhas 8 anverso, 9 anverso e verso, 10 anverso e verso, e 11, anverso, para deliberarem sobre a seguinte pauta: 1º) Eleição do Síndico, subsíndico e conselheiros; 2º) apresentação dos balancetes de 2.018; 3º) assuntos gerais. Com a palavra o Dr. Janisson Soares de Assis, síndico do Residencial Horizontal Residencial Lagoonville, acompanhado apenas pelo Sr. Jair Urgal, seu conselheiro fiscal do período 2017 a 2019, começa os trabalhos seguindo o edital de convocação. Foi questionado aos condôminos presentes se haveria alguma chapa formada até o momento. Foi apresentada uma única chapa, sendo assim eleita pela maioria dos votos. Ficando assim formada: **Síndico: Sr. Gustavo Galvão Martins de Deus**, brasileiro, casado, Policial Civil do Estado de Minas Gerais, portador do CPF de nro: 070.565.986-09, CI: M-13.755.253/MG, domiciliado na Av. Brasil, 79, Alvorada- Visconde. do Rio Branco- MG, CEP:36.520-000, gumagalvao@yahoo.com.br. **Subsíndico: Sr. Reginaldo Inácio**, brasileiro, casado, empresário, CI: 22.887.795/7 SSP/SP, CPF de nro:041.903.856-62, casado, domiciliado na Rua Professor Alberto Lima da Silva, 286 apto, 101, Alto da Boa Vista - Visconde do Rio Branco, MG, CEP: 36.520-000 email: kevin.vrb@gmail.com. **Conselho Fiscal: Sr. Milton de Assis Coelho**, brasileiro, casado, contabilista, portador do CPF de nro:384.092.916-49, CI: M-2.957.809, domiciliado na Rua Floriano Peixoto, 34, apartamento:501, centro, Visconde do Rio Branco, MG, CEP: 36.520-000, **(Presidente), Sra. Tânia Antonucci**, brasileira, arquiteta, portadora do CPF de nro:610.790.737-87, CAU-A6782-2, estabelecida na Rua Voluntários da Pátria, 11, Centro - Visconde do Rio Branco, CEP: 36.520.000, **Sr. Altílio Matias Louro Filho**, brasileiro, solteiro, advogado, CPF de nro: 087.638.856.03, CI: MG-17.475.725, SSPMG, Advogado, residente na Rua Teófilo Otoni, 235, apto 101, centro, E-mail: Altilio.advocacia@gmail.com, **Sr. Rafael Neves Silva**, brasileiro, casado, Policial Civil, portador do CPF de nro: 053.954.496-55, CI:MG-8.933.614, residente na Rua Aldegundes Andrade da Costa nº40, Nova Rio Branco, Visconde do Rio Branco/MG, email: rafaneves.jf@hotmail.com **(Suplente)**. **Conselho Consultivo: Sra. Heloísa Aparecida Lopes de Carvalho**, brasileira, casada, portadora do CPF de nro:855.927.306-91, CI:MG-10.151.486, residente na Rua Governador Benedito Valadares,181, apto 102 , centro, Visconde do Rio Branco/MG. **Sr. Gilberto Cadedo**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF de nro: 333.540.496-34, CI:M-2.631.421, Praça 28 de Setembro, 334 apto: 701, Centro- Visconde do Rio Branco, MG, CEP-36.520-000, gilberto@cadedo.com.br **Sr. Luiz Cadedo**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF de nro: 424.136.056-49, CI:36.161.890-6, domiciliado na Rua Voluntários da Pátria, 99 apto 701, centro, Visconde do Rio Branco CEP: 36.520.000, luizcadedo@brs.com.br.



Urgal, brasileiro, casado, portador do CPF de nro: 579.197.806-59, CI:M-4.070.3395SP/MG residente no Condomínio Horizontal Residencial LagoonVille, na Alameda Corvina, 77, Vila Aprazível, na cidade de Visconde do Rio Branco/MG (Suplente). Na sequência, o Sr. Altílinio Matias Louro Filho solicitou ao Sr. Janisson Soares de Assis que cumprisse o art. 33 da convenção de condomínio, ou seja, que fosse promovida a eleição de um dos condôminos para presidir à Assembléia. A solicitação foi prontamente acatada. Apresentaram-se dois candidatos à presidência da Assembléia, o próprio Sr. Altílinio e o Sr. Bruno da Silveira Pataro Moreira (representando o condômino Renato Pataro). Na ocasião, foi arguido o fato de Sr. Altílinio pertencer ao conselho fiscal recém-eleito bem como o teor de Parágrafo Primeiro do art. 33 da convenção que veda os membros do conselho fiscal e o síndico de presidirem as Assembléias. Assim sendo, o Sr. Altílinio, se retirou da disputa, sendo eleito o Sr. Bruno da Silveira Pataro Moreira para presidir a sessão. Os membros da chapa eleita foram convocados a assumir seus lugares a mesa. De posse como novo Síndico, o Sr. Gustavo Galvão Martins Deus, passou a palavra ao Sr. Bruno Pataro, para presidir a Assembléia, sendo que este nomeou a Sr.^a Cassiana Freitas Pereira como secretária para documentar e redigir os trabalhos e deliberações. O presidente Bruno deu continuidade à pauta convocatória passando a palavra à antiga gestão para a prestação de contas e dos balancetes do ano de 2018. Alguns condôminos questionaram a existência de documentos lançados por mais de uma vez e o fato das despesas bancárias oscilarem em determinados meses. O presidente Bruno tomou a votação, sendo que a maioria dos presentes optou pela reprovação das contas momentaneamente. De maneira análoga, ficou decidido que o Conselho Fiscal recém-eleito analisaria os documentos da antiga gestão e apresentar um relatório aos condôminos em Assembleia Geral Extraordinária a ser convocada em até 60 dias. Para elaborar tal relatório o novo conselho fiscal pediu a RGR Administradora a posse dos balancetes de janeiro de 2018 e fevereiro de 2019, para analisar os documentos lançados em duplicidades nos Demonstrativos de Receitas e Despesas nos períodos citados. O Sr. Rodrigo Machado Soldati acatou imediatamente o pedido, colocando-se à disposição para esclarecer e explicar os fatos mediante a apuração futura dos mesmos. Sendo assim, foram entregues 14 (quatorze) pastas para os novos conselhos fiscais, consultivos, síndico e subsíndico. Na sequência o presidente Bruno, avançou para o 3º e último item do Edital de convocação, abrindo a palavra aos condôminos para que os mesmos pontuassem os "assuntos gerais". Nessa oportunidade o síndico eleito Sr. Gustavo Galvão esclareceu que os temas tratados em "Assuntos Gerais" poderiam ser postos em deliberação e votados, vez que não constavam especificamente na Carta convocatória. Argumentou, inclusive, que justamente por não constar da carta convocatória, a assembleia não poderia fixar a remuneração do novo síndico conforme determina o art. 42º da convenção de condomínio. Conseqüentemente, os "Assuntos Gerais" seriam apenas discutidos. Alguns deles seriam incluídos nas pautas das próximas Assembleias de acordo com a sua relevância e, mediante análise de conveniência e oportunidade da antiga gestão. Em contrapartida, o síndico esclareceu que outros temas trazidos em "assuntos gerais" iriam ser implementados paulatinamente levando-se em conta o fluxo de caixa do condomínio. E por fim, os demais itens que contrariavam a convenção de condomínio não seriam prioridade nessa gestão, e que os interessados em mudar a convenção que se mobilizem na



sentido. Em resposta aos "assuntos gerais" apresentados pelos condôminos Sr. Gustavo fez ponderações a cada tema, explanou suas convicções. Foram abordados em "assuntos Gerais" os itens elencados abaixo, chegando-se aos seguintes entendimentos: 1) **UTILIZAÇÃO DA LAGOA DE MODO RECREATIVO.** O art. 17º da convenção veda a prática de natação, esportes náuticos, a utilização das embarcações de qualquer natureza, motorizadas ou não tais como Jet-ski, lanchas, barcos de qualquer natureza, pranchas, etc. 2) **MAIS QUIOSQUES NAS LAGOAS INCLUSIVE NAS DE PISCINAS.** O art. 11º da convenção aduz que toda e qualquer obra no condomínio será realizada mediante composição de fundo de caixa específico, devendo a Assembléia Geral que a aprovar estabelecer a forma dos pagamentos a cargo de cada condômino. 3) **EQUIPAR A ACADEMIA.** Necessidade de um profissional de educação física durante todo o horário de funcionamento da academia. (Manhã, tarde e noite) inviabilidade econômica. No momento o condomínio tem outras prioridades. 4) **AUMENTAR O VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO.** Essa não é uma questão atinente à administração do condomínio. Essa questão se regula pela "lei da oferta e da procura" que rege o mercado, quanto maior a oferta menor será o preço e vice-versa. 5) **REVITALIZAR PLACAS.** Análise prejudicada, vez que tal demanda foi iniciada na antiga gestão e está sendo executada, sendo que se encontra próxima da conclusão. 6) **CORREIOS (Entrega em DOMICÍLIO OU PORTARIA).** Segundo a alínea "e" do art. 19 da convenção as correspondências e encomendas devem ser entregues na portaria. 7) **PRESERVA NASCENTE.** Salientou-se a iniciativa da antiga gestão em arborizar o entorno da área, e o compromisso da atual em observar a convenção no que tange as exigências de cuidado do meio ambiente. 8) **ARBORIZAÇÃO.** Prosseguir com trabalho iniciado na antiga gestão, o fazendo paulatinamente. 9) **TAXA DO SALÃO DE FESTAS.** Foi enfatizado que a obra está na eminência de ser entregue, porém ainda não o foi. É que é necessário a criação de regimento interno para disciplinar esta questão bem como utilização do salão, e das demais áreas comuns do condomínio. Regimento este, que tem que ser aprovado em assembleia geral. O que o síndico eleito pretende fazer nos próximos meses. 10) **LIXEIRAS NAS RUAS PRÓXIMO ÀS RESIDÊNCIAS.** As transações de 'pequeno valor' não necessitam de Assembléia geral previa, pode justificar depois. A alínea "q" do art. 43 da convenção permite ao síndico realizar despesas extraordinárias, não previstas no orçamento, até o limite de 2 (dois) salários mínimos. Será implementado aos poucos levando-se em conta o fluxo de caixa do condomínio. 11) **POSSIBILIDADE DE MAIS VIGIAS À NOITE.** Foi salientado que segurança será uma das prioridades da nova gestão, havendo disponibilidade de caixa será implementado. 12) **FAZER MAIS ATIVIDADES CULTURAIS E ESPORTIVAS.** Cogitou-se a organização de atividades festivas (festa junina, festa de fim de ano ou no réveillon para os condôminos, etc.) atividades esportivas (organização de torneios nos salões de jogos e quadras). 13) **MAIS BEBEDOUROS.** Mesma justificativa do item 10. 14) **UNIFICAÇÃO DE LOTES/ FRAÇÃO REAL (IDEAL) / POR UNIDADE.** Verificou-se que atualmente o condomínio está sendo cobrado por unidade, vez que há lotes de vários tamanhos e ainda sim, todos pagam o mesmo valor de condomínio. E ainda que, quando da unificação de um ou mais lotes há a incidência de apenas uma taxa condominial. Necessidade de se aprofundar no assunto sobretudo sobre a aplicação do inciso I do art. Art. 1.336 do Código Civil de 2002. E se for o caso deliberar tal tema em assembleia geral, devidamente convocada para essa finalidade, ou para mudar a convenção. 15) **ECONOMIZAR COM CORREIOS.** O art. 27º da convenção diz que as Assembleias



Genais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolizada, no entanto não veda outros meios. Hoje em dia existem até **Assembléias Virtuais**, então é possível economizar com correios se as convocações para as **Assembléias** e outras correspondências forem encaminhadas por meio digital (e-mail, whatsapp, etc.). Porém não se pode impor tal meio como regra. O condômino que aceitasse receber tais convocações e correspondências por meio digital assinaria um termo de ciência abrindo mão do direito, previsto no art. 27º da convenção, de receber correspondências carta registrada ou protocolizada esse comprometendo a manter atualizados junto ao condomínio seus dados de e-mail, telefone celular. Necessitando antes que seja realizada uma verificação a cerca da validade jurídica de tal proposta. 16) **FECHAR A EXTENSÃO DA RODOVIA COM CERCA VIVA OU TELA**. Salientou-se novamente a preocupação da nova gestão com a questão da segurança, e que tal medida importaria em mais segurança para o condomínio. Afinal é uma obra necessária, tendo em vista o péssimo estado da atual cerca de arame que lá se encontra. A qual não impede o acesso nem mesmo de uma criança. 17) **MAIS CONTROLE NA PORTARIA DE QUEM ENTRA E SAÍDA** art. 19º da convenção diz que todas as pessoas que circulem pelo loteamento, terão obrigatoriamente que se identificar nas portarias e informar o destino, em caso de recusa não será permitida a sua entrada. É de suma importância que o condomínio fiscalize com mais rigidez a entrada e saída de pessoas no condomínio, pois um efetivo controle traz mais segurança. 18) **VALORIZAÇÃO DOS FUNCIONÁRIOS**, Funcionário valorizado produz, mais. A idéia é investir em equipamentos, treinamento e melhoria das condições de trabalho. 19) **CONCORRENTE ADMINISTRATIVO (TROCA DA ADMINISTRADORA)**. Foi salientado que alguns problemas são normais, o condomínio é muito grande, mesmo que aja a troca de administradora alguns eventos indesejáveis ainda continuarão. Essa troca atrapalhará o fluxo de caixa do condomínio, terão que ser emitidos novos boletos de pagamento de condomínio, vai ser um transtorno. O art. 46º aduz que o Síndico poderá delegar suas atribuições administrativas a um administrador, pessoa física ou jurídica, mediante proposta ao Conselho Fiscal. Essa decisão de substituição será tomada pelo síndico em conjunto com o conselho fiscal. Mas é mais legítimo que se convoque Assembléia geral. 20) **INADIMPLÊNCIA**. O art. 23º da convenção diz que após 60 (sessenta) dias de atraso a dívida será obrigatoriamente remetida à cobrança judicial. É só cumprir a convenção. A antiga gestão, expôs que já iniciou tal procedimento, tendo impetrado alguns lotes de ações. 21) **TROCAR PARA PARTE DA TARDE O HORARIO DA ASSEMBLEIA**. Chegou-se ao consenso de que sempre haverão reclamações neste sentido, cabendo ao síndico tal decisão. 22) **INTERNET**. Verificar junto a provedores de internet o interesse em fornecer acesso via fibra para o condomínio ao menor preço. 23) **VENTILADORES NO SALÃO DE JOGOS E CONVENIÊNCIA**. Mesma justificativa dos itens 10 e 13. 24) **TAXA DE ESGOTO COPASA**. A Prefeitura passou para Copasa a responsabilidade pela rede de esgoto pública que corta o município, essa taxa só é legítima em residências que jogam seu esgoto diretamente na rede pública que era da prefeitura. O Condomínio possui uma ETE (estação de tratamento de esgoto) e toda uma rede de esgoto particular do condomínio. A Copasa não pode cobrar de residência que "jogue" o seu esgoto diretamente em córregos ou rios, como é caso do Lagoonville. A nossa ETE libera, o produto final, que é água limpa diretamente córrego abaixo. É cabível reclamação na Copasa, sob o argumento que o condomínio possui uma ETE. Os hidrômetros do condomínio são de responsabilidade do Síndico. Os



hidrômetros das unidades autônomas são de responsabilidade respectivos dos proprietários. Cabe a cada um fazer sua reclamação se assim quiser. 25) TAXA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA (cobrada junto do IPTU dos lotes). Foi exposto que a taxa de iluminação pública de uma residência é de 23,80 por mês somando 280,56 ($23,38 \times 12 = 280,56$), ou seja, é o mesmo valor que está sendo cobrado nos lotes. A diferença é que em residências esse valor de 280 e cobrado mensalmente na conta de luz. Já nos lotes esse valor é cobrado integralmente junto com o IPTU, (porque lote não possui padrão de luz). Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a Assembléia ao meio dia e quarenta e cinco minutos e lavrou-se o presente Ata em livro próprio, devidamente assinada para que se produzam seus efeitos legais e jurídicos.

Presidente: Bruno da Silveira Pataro Moreira

Secretário: Cassiana Freitas Pereira

Cartório Reg de Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas					
THIAGO PEREIRA XAVIER - Oficial					
AV DR CARLOS SOARES 261 SALA 05 - CENTRO					
Fone (32)3551-2842					
Código 5002 7 5550 9 8111 0 Total					
Q13	1	1	3	7	
PROTOCOLO Nº 15504 REG Nº 5442 - LIV 21-B PÁG 229					
Visconde do Rio Branco, MG, 22 de março de 2019					
THIAGO PEREIRA XAVIER - Oficial					
THIAGO SOARES ARTHIDORO DE CASTRO - Substituto					
Despesas	Emolumento	ISS	Recômpe	TFJ	Total
	75,05	2,25	4,61	21,16	102,97
Poder Judiciário - JMG - Corregedoria do Poder Judiciário					
1º Ofício Cartório Reg de Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas					
Selo Número: CJW20702 - Cod. Seg: 0048 0971.5704 7261					
Total de atos: 7 / Emol: 75,05 TFJ: 21,16 Total: 100,72					
Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.jmg.jus.br					

