



INOVE ADMINISTRADORA

* Administração de Condomínios e Imóveis * Síndico Profissional * Advocacia Patrimonial
CNPJ: 28.612.171/0001-90 - E-MAIL: i9admvr@gmail.com

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

CONDOMÍNIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LAGOONVILLE

Visconde do Rio Branco/MG, 24 de abril de 2019.

Prezados(as) condôminos(as):

Na qualidade de Síndico deste Condomínio, conforme deliberado em Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 16 de março de 2019, sirvo-me da presente para convocar V.S.as para participarem da Assembleia Geral Extraordinária, a realizar-se no dia 18 de maio de 2019, no salão da Loja de Conveniência do próprio condomínio, às 09 (nove) horas em primeira convocação, contando com a presença de pelo menos 2/3 (dois terços) das unidades autônomas, ou às 09:30 (nove e trinta) horas em segunda convocação, no mesmo dia e local, com qualquer número de presentes, para deliberarem sobre a seguinte ORDEM DO DIA:

- A) Apresentação do relatório sobre a reprovação das contas da antiga gestão;
- B) Aprovação da remuneração do síndico;
- C) Aprovação do Regimento Interno;
- D) Deliberação sobre previsão orçamentária - Exercício 2019-2020;

OBSERVAÇÕES:

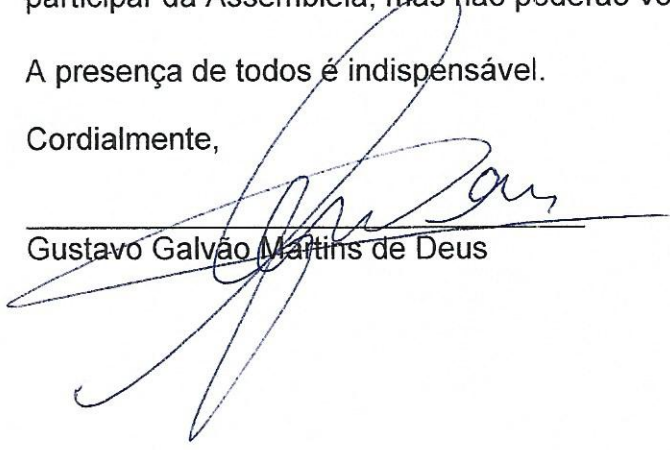
* É lícito aos senhores condôminos se fazerem representar na Assembleia ora convocada por procuradores, munidos com procurações específicas;

* A ausência dos senhores condôminos não os desobrigam de aceitarem como tácita concordância aos assuntos que forem tratados e deliberados.

* Os condôminos em atraso nos pagamentos de suas taxas condominiais ou multas poderão participar da Assembleia, mas não poderão votar nas deliberações.

A presença de todos é indispensável.

Cordialmente,


Gustavo Galvão Martins de Deus



INOVE ADMINISTRADORA

*** Administração de Condomínios e Imóveis * Síndico Profissional * Advocacia Patrimonial**



CONDOMÍNIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LAGOONVILLE

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM **18/05/19**

Aos dezoito dias do mês de maio de dois mil e dezenove reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária os proprietários do **Condomínio Horizontal Residencial LagoonVille**, situado na Rua Geraldo Peixoto Filho, nº 723, Vila Aprazível, Visconde do Rio Branco/MG, em segunda e última chamada às 09h30min (Nove horas e trinta minutos), atendendo a convocação realizada em 24/04/2019, anexada na página anterior. Compareceram a esta Assembleia, ou foram representados por instrumento de procuração, os condôminos assinantes da lista de presença, em livro próprio, os quais, em segunda convocação, deram início aos trabalhos. Como pauta, constaram os seguintes assuntos: A) Apresentação do relatório sobre a reprovação das contas da antiga gestão; B) Aprovação da remuneração do síndico; C) Aprovação do Regimento Interno; D) Deliberação sobre previsão orçamentária - Exercício 2019-2020. Inicialmente, o síndico informou que a Assembléia deveria eleger um presidente, para presidir os trabalhos do dia. Aberta a candidatura para a função, não houve nenhum condômino interessado. Assim, a reunião foi presidida pelo Sr. Guilherme Dutra Ferraz, representante da empresa Inove Administradora de Condomínios e procurador do condômino Gilberto Cadedo, e secretariada por Paula Miguel Monteiro, advogada da empresa Inove Administradora de Condomínios, sem nenhuma objeção por parte dos presentes. Executadas as formalidades legais iniciais, com a leitura do Edital de Convocação, iniciou-se a reunião com a deliberação sobre o item A do Edital - Apresentação do relatório sobre a reprovação das contas da antiga gestão. A palavra foi dada ao membro do conselho fiscal, Sr. Atilínio Louro, que apresentou os pontos em destaque do relatório. Inicialmente ressaltou o bom trabalho que vem sendo realizado pela nova administração, e solicitou aos presentes que analisem com bastante atenção o grau de responsabilidade da função do síndico, principalmente quando da deliberação sobre item B do Edital, para fixar a remuneração do mesmo. Informou que no presente item, todos poderão fazer uma análise geral do relatório, ou seja, uma conferência das contas da antiga administração, isto é, será comparada a documentação apresentada e os balancetes emitidos pela administradora RGR. Foram pontuadas as divergências encontradas nos balancetes e apresentadas as respostas que a Administradora RGR ofereceu acerca do relatório do Conselho Fiscal. Salientou-se que a RGR restituiu, mediante depósitos na conta do condomínio, alguns dos valores apontados no aludido relatório como inconsistentes, deixando-se claro que nem todos os questionamentos foram respondidos de forma satisfatória. Esclareceu-se aos presentes, que o atual conselho fiscal garantiu ao antigo Síndico o direito ao contraditório prévio e o direito de resposta, inclusive tendo sido notificado extrajudicialmente para comparecer à Assembléia e esclarecer os fatos perante os condôminos. No entanto, nem o Sr. Janisson, nem o representante da Administradora RGR compareceram, e nenhuma justificativa foi apresentada para tais ausências. Informou

Rua Rosa Pacheco, 187 – Jardim Alice – Visconde do Rio Branco/MG CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-1147 – 32 98801-3323

✉ i9admvr@gmail.com - 🌐 www.i9administradoravrb.com



INOVE ADMINISTRADORA

*** Administração de Condomínios e Imóveis * Síndico Profissional * Advocacia Patrimonial**

ainda o Sr. Altílio, que também foram constatadas várias condutas irregulares praticadas pelo antigo síndico, que deliberou de forma autônoma, realizando gastos vultuosos com despesas extraordinárias fora da previsão orçamentaria, sem autorização do antigo Conselho Fiscal ou de Assembleia, desprezando totalmente a Convenção. Após a apresentação das ações praticadas pelo antigo síndico e administradora, passou-se aos presentes a decisão, ou seja, se as contas da antiga gestão seriam aprovadas e quais as atitudes seriam tomadas. Iniciando-se a votação sobre as contas, passou-se a analisar o pagamento de 13º salário à RGR, tendo sido aprovado pela maioria que a RGR seja compelida a devolver o valor pago à título de 13º salário. Foi sugerido pelo condômino Bruno Pataro que haja uma tentativa inicial de conciliação, que, em não havendo êxito, já esteja aprovada a cobrança judicial dos valores, o que todos concordaram. Ficou decidido que os condôminos Bruno Pataro e Altílio Louro, com a ajuda do Departamento jurídico da Inove Administradora, ficarão responsáveis pelas negociações e pelas eventuais ações judiciais cabíveis face da antiga gestão. Sobre as ações praticadas pelo antigo síndico, inicialmente foi votado o ponto referente à compra de mudas, sem respaldo da Assembléia Geral. Ficou aprovado pela maioria que será realizada uma análise dos valores, com obtenção de diferentes orçamentos e será analisado se os valores pagos estão compatíveis com os valores de mercado. Se verificado que os valores pagos estão acima do valor de mercado, tais valores serão cobrados do síndico. Outro item deliberado foram os resgates irregulares do fundo de reserva feitos pelo síndico, tendo restado aprovado que não serão cobradas as diferenças de rendimentos da poupança e nem será ajuizada ação contra a Caixa Econômica Federal, em razão de ter autorizado os resgates sem autorização por escrito. Sobre os valores gastos com a iluminação da lagoa, estes foram aprovados pela maioria, já que os serviços foram prestados e encontra-se em pleno funcionamento. Outro ponto de suma importância colocado em votação foi sobre os valores gastos com a instalação das câmeras de segurança no Condomínio. Com a palavra, o Sr. Altílio explicou que a antiga administração pagou R\$ 47.000,00 (quarenta e sete mil reais) a um determinado prestador de serviços para a instalação das referidas câmeras e que, apesar de totalmente pago o serviço, o mesmo nunca foi colocado em funcionamento. Explicou ainda que, posteriormente, foi contratado um outro profissional para efetivar o reparo na instalação das câmeras no valor de R\$ 14.700,00 (quatorze mil e setecentos reais), visando colocá-lo em pleno funcionamento. Sendo que tal serviço de reparo encontra-se em fase final de implementação e só chegou ao conhecimento da atual administração em virtude da cobrança do prestador dos serviços de reparo. Enfatizou-se que o Condomínio não possui caixa para arcar com o valor de tal serviço de reparo nas câmeras. Ficou claro aos presentes que a antiga administração realizou o dispêndio de valores para a instalação do sistema de câmeras e não apresentou justificativa plausível para referidas ações. Nesse ponto, foi aprovado por maioria que será cobrado do síndico e do prestador de serviços que não entregou o serviço em funcionamento, a restituição do valor referente ao prejuízo causado ao condomínio. Por fim, colocada em votação, as contas da antiga gestão foram reprovadas por unanimidade. Foi exposto ainda pelo membro do conselho fiscal os valores referentes à inadimplência do Condomínio, apresentando o valor total informado pela Administradora RGR até início do mês de abril de 2019. No entanto, foi informado aos presentes, que o

Rua Rosa Pacheco, 187 – Jardim Alice – Visconde do Rio Branco/MG CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-1147 – 32 98801-3323

✉ i9admvr@gmail.com - 🌐 www.i9administradoravrb.com



INOVE ADMINISTRADORA

* Administração de Condomínios e Imóveis * Síndico Profissional * Advocacia Patrimonial

referido valor não condiz totalmente com a realidade, já que alguns condôminos que se encontram na lista de inadimplentes fornecida, na realidade, não possuem o débito. Por isso, sugeriu-se a todos que entrem em contato com a Inove Administradora, a fim de tomar conhecimento sobre possíveis débitos existentes. Em seguida foi colocado em discussão o item B do Edital de Convocação (Aprovação da remuneração do síndico). O presidente explanou a respeito das responsabilidades do síndico e da necessidade de que o mesmo seja remunerado em compatibilidade com as funções exercidas. Em explanação foi aberto aos condôminos para que sugerissem valores. Dentre os valores cogitados, foi colocado em votação, e aprovado por unanimidade o valor de 2 (dois) salários mínimos para a remuneração do síndico, a valer a partir do presente mês. Definiu-se, desde já, que antes da próxima eleição para síndico, seja realizada nova votação sobre este item. Após, iniciaram-se as deliberações sobre o item C – Aprovação do Regimento Interno. O síndico informou que a Minuta do Regimento Interno foi enviada a todos os condôminos que possuem e-mails cadastrados na Administradora e também no grupo de WhatsApp do Condomínio, possibilitando a todos o conhecimento prévio do texto a ser votado e a participação na elaboração do documento final. E passou a apresentar as sugestões enviadas por alguns condôminos, para modificação do texto em determinados pontos, solicitando ao presidente que as colocassem em votação. Iniciadas as votações das sugestões propostas, assim ficou decidido: Artigo 4º: aprovada por unanimidade a retirada da palavra “considerados”. Art. 5, §1º, V: sobre os valores a serem cobrados pela utilização do salão de festas, os mesmos restaram aprovados pela maioria. Art. 4º, §2º, I: foi sugerida a retirada da palavra “permanentemente”, tendo sido aprovada por maioria a permanência da palavra. Artigo 5º, §1º, VI, alíneas ‘a’ e ‘b’: Sobre o valor da multa aplicada em caso de inobservância do prazo de entrega das chaves, definiu a maioria que permanece o mesmo valor na alínea ‘a’, e no caso da alínea ‘b’, aprovou-se por maioria o aumento para 10 vezes o valor da taxa condominial à título de multa. Art. 5º, §2º: aprovada por maioria a inserção de um novo inciso (inciso VI), aplicando-se a título de multa o valor de 2 (duas) e 4 (quatro) vezes o valor da taxa de condomínio a depender da gravidade das consequências do atraso na entrega dos quiosques. Artigo 5º, §1º, XI, alínea ‘d’: em razão da alínea d, propôs-se a inserção da alínea ‘e’, o que foi aprovado por maioria e assim dispõe: “A ausência de lista de convidados ou a entrega da mesma após o prazo previsto na alínea anterior é de inteira responsabilidade do **condômino**, assumindo ele o risco de causar eventuais transtornos aos seus convidados quando do acesso na portaria”. Artigo 5º, §1º, XI, alínea ‘d’: modificado o período de 48 horas para 24 horas, por unanimidade. Art. 5º §6º, I, “a” e inciso II: em razão de constarem a mesma proibição, foi sugerida a exclusão do inciso II, migrando-se a questão sobre a proibição de estacionamento de veículos nas pistas de Cooper, para a alínea ‘a’. Artigo 10º, I: Aprovada por maioria a sugestão para acrescentar que a advertência seja “aplicada pelo síndico”. Artigo 10º, III: Aprovada por maioria o acréscimo das palavras “síndico e subsíndico”, para casos de aplicação de advertência verbal de correção imediata. Artigo 11: Aprovada por maioria a troca da palavra “cobrar” pelo termo “poderá cobrar”. Artigo 13, §2º: Sobre sessões de fotos e vídeos para profissionais e não condôminos, foi aprovada por maioria a inserção do inciso IV, para que as referidas sessões não ocorram

Rua Rosa Pacheco, 187 – Jardim Alice – Visconde do Rio Branco/MG CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-1147 – 32 98801-3323

✉ i9admvr@gmail.com - 🌐 www.i9administradoravrb.com

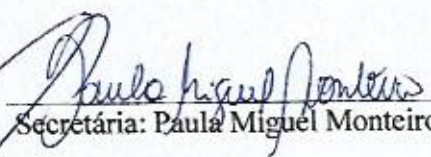


iNOVE ADMINISTRADORA

*** Administração de Condomínios e Imóveis * Síndico Profissional * Advocacia Patrimonial**

nos sábados, domingos e feriados. Art. 13, § 3º: Aprovou-se, por maioria, o aumento do número não condôminos por unidade autônoma para 30. Em seguida, foi aberta a palavra aos condôminos presentes à Assembleia para apresentarem suas sugestões e modificações ao Regimento, as quais foram colocadas em votação. Sendo elas: Artigo 9º, §2º, III: Aprovado o texto sem modificações, tendo o síndico explicado que o Condomínio não pode impedir o acesso de visitantes que estejam devidamente identificados. Artigo 13, § 3º, I: Aprovada por maioria a substituição da expressão "O não condômino deverá estar" pela expressão "É recomendável que o não-condômino esteja". Artigo 13, § 3º, I, alínea 'a': Aprovada por unanimidade a substituição do texto atual pelo seguinte: "a) a ausência do anfitrião responsável pelo convite no momento da utilização, não o isenta da responsabilidade pelos atos de seus convidados". Artigo 5º, §2º, II: aprovado o valor de 1 vez o valor da taxa condominial para utilização do quiosque. Artigo 6º, IV: Sugerida a modificação da palavra "circule" pela expressão "adentre ou saia do condomínio", esta foi aprovada pela maioria. Artigo 13, §5º: Excluído por decisão da maioria, transformando-se o parágrafo 6º em parágrafo 5º. Artigo 9º, §2, II: Aprovada a troca do termo "concessão de direito real de uso" pela palavra "locação". Artigo 9º, §2, II, alínea 'a': excluída em razão da mudança no inciso II. Artigo 9º, §2, II: modificada a alínea 'b' para 'a'. Artigo 9º, §2, II: modificada a alínea 'c' para 'b' e aprovada a inserção do termo ao final "bem como sublocação do prédio". Artigo 5º, §8, I: Aprovada por maioria a modificação do texto, inserindo-se ao final o termo "e estacionamento temporário". Após analisadas todas as sugestões de modificações ao Regimento Interno, foi colocado em votação a integralidade do texto, sendo aprovado por unanimidade. Por fim, passou-se a apreciação do item D do edital de convocação, foi proposta a análise e aprovação da previsão orçamentária - exercício 2019-2020. O Presidente explicou que o valor da previsão orçamentária hoje é de R\$ 55.300, 00 (cinquenta e cinco mil e trezentos reais), o que foi aprovado por unanimidade. A palavra foi concedida àquele que dela quisesse fazer uso para discorrer sobre qualquer assunto de interesse do condomínio. Não existindo manifestações, o Presidente encerrou esta Assembleia Geral Extraordinária às 13:20 (treze horas e vinte minutos), que foi lavrada na presente Ata pela secretária e que será devidamente enviada a todos os proprietários, inclusive aos ausentes a esta Assembleia, para cumprimento de todos. Nada mais a tratar, foi assinada esta Ata pelo presidente, secretária e síndico, para que se produzam seus efeitos legais e jurídicos.


Presidente: Guilherme Dutra Ferraz


Secretária: Paula Miguel Monteiro


Síndico: Gustavo Galvão Martins de Deus

Rua Rosa Pacheco, 187 - Jardim Alice - Visconde do Rio Branco/MG CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-1147 - 32 98801-3323

✉ i9admvr@gmail.com - 🌐 www.i9administradoravrb.com

Cartório Reg de Títulos, Documentos e Pessoa Jurídicas
THIAGO PEREIRA XAVIER - Oficial
 AV DR CARLOS SOARES 261 SALA 05 - CENTRO
 Fone: (32)3561 2842

Código 5202.7.5205.9.8101-8 Total				
Qtd	7	1	4	8

PROTOCOLO Nº 16004 REG Nº 5449 - LIV 21 B - Pág 270
 Vencido da Taxa de Emolumento em 12 de maio de 2019
THIAGO PEREIRA XAVIER - Oficial
THIAGO SOARES ARTHIDORO DE CASTRO - Substituto

Despesas	Emolumento	ISS	Recompe	TPJ	Total
	69,07	2,07	2,15	19,17	94,46

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria Geral de Justiça
 1º Ofício Cartório Reg de Títulos, Documentos e Pessoa Jurídicas
 Selo Número: CRY55000 - Cod. Seg.: 6715 7178 7016 6487
 Total de atos: 5 / Emol: 73,22 TPJ: 19,17 Total: 92,39
 Consulte a validade desse Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



DEPARTAMENTO DE REGISTRO