



INOVE ADMINISTRADORA

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

CONDOMÍNIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LAGOONVILLE

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 15/08/2021

Aos quinze dias do mês de agosto de dois mil e vinte e um *reuniram-se* em Assembléia 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 13:30 (treze horas e trinta minutos), atendendo a convocação anexada in retro, compareceram a esta Assembléia, ou foram representados por instrumento de procuração, os condôminos assinantes da lista de presença, em livro próprio, os quais, deram início aos trabalhos. 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 secretariada por Paula Miguel Monteiro, advogada da empresa Inove Administradora de Condomínios e Altílio Matias Louro, sem nenhuma objeção por parte dos presentes. Antes de iniciar as votações o procurador da empresa Nova Empreendimentos Imobiliários, Dr. Hyuri, OAB/MG 157.955, indagou, como seria feita a contagem dos votos. O presidente esclareceu que seriam contabilizadas as procurações que eventualmente fossem apresentadas e após seria colhido os votos dos demais condôminos através votação por cédula. Após a votação seriam excluídos os votos referentes a unidades inadimplentes. O Dr. Hyuri solicitou que os votos sejam apurados de forma individual e nominal, para fins de garantir a exatidão dos votos, tendo em vista que existem terceiros presentes no recinto, como filhos, cônjuges, e demais que não tem direito a voto, por não ser condômino ou por ser dependente. Para que fosse computado exatamente a votação de cada condômino, para cada pauta mesmo em relação aquelas em que Nova e seus Sócios não podem deliberar. No entanto o presidente salientou que devido ao solicitante está representando 163 lotes da Nova Empreendimentos algumas pautas seria desnecessária tal contagem individual. Pois ao analisar o livro de proprietários presentes que assinaram o livro e analisando ainda a quantidade de procurações apresentadas foi constatado que o total de votos não superaria a o quantitativo da Incorporadora, sendo desnecessária tal medida em todas as pautas. E que ao início de cada pauta iria analisar a necessidade de tal medida visando evitar tumulto e questionamentos por parte dos condomínios e também candidatos inscritos nas CHAPAS 1 e CHAPA 2. Executadas as formalidades legais iniciais, com a leitura do Edital de Convocação, iniciou-se a reunião com a deliberação sobre o item 1 da pauta convocatória. 1) Deliberação sobre a validade dos votos referentes aos lotes de propriedade da Nova Empreendimentos que ficaram 5 (cinco) anos sem contribuir com a taxa condominial e atualmente contribuem com apenas 20% (vinte por cento) do valor da taxa de cada lote. Ratificação ou desistência da Ação Judicial impetrada a cerca desse tema; Aberta a palavra ao síndico Sr. Gustavo Galvão esclareceu que no 11/08/2015 foi intimado de uma decisão cautelar proferida no processo de nº 5000410-75.2021.8.13.0720, cujo o teor assegurava o direito de voto a Nova Empreendimentos na presente assembléia (mesmo estando a dita incorporadora inadimplente com as taxas condominiais) sob pena multa de 50.000,00 (cinquenta mil reais) no caso de descumprimento. E que pelo texto da liminar não havia impedimento para que a administração do condomínio cancelasse a assembléia de hoje e remarcesse para eventual nova data, ganhando assim tempo para recorrer quanto ao mérito da referida medida. No entanto, optou por manter a data assembléia e embargar somente o alcance da liminar, ou seja, em quais pautas a Nova Empreendimentos poderia votar. Sendo que o jurídico do condomínio obteve êxito parcial nos embargos de declaração apresentados no sentido de que a Nova Empreendimentos não possa votar nas pautas 1 e 3 e da convocação. Pautas estas em que a Nova Empreendimento tem interesse direto vez que figura no polo passivo de ambas as ações judiciais, nas quais será decidido se a futura Administração do Condomínio deve ou não dar continuidade as referidas ações. Em seguida, passou a expor os fatos pelos quais a atual administração entende que a incorporadora está inadimplente. Explanou que a Convenção de Condomínio do Lagoonville não foi ratificada em assembléia geral de condôminos (inaugural) e ainda que os posicionamentos jurisprudenciais são majoritários são no sentido de que para serem validas as cláusulas convencionais que beneficiem a incorporadora/construtora devem ser ratificadas em assembléia geral de condôminos. Que a assembléia

Avenida São João Batista, 355 / 101 - Centro - Visconde do Rio Branco/MG CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-6895

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



iNOVE ADMINISTRADORA

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

inaugural só ocorreu no ano de 2015, mesmo ano em que foi eleito o primeiro Síndico e iniciou-se a cobrança das taxas de condomínio. No entanto somente em 2020 é que a Incorporadora passou a pagar 20 % das taxas. Assim sendo, são nulas as cláusulas da Convenção de Condomínio que permitiram a incorporadora ter ficado 5 anos sem pagar as taxas condominiais e atualmente pagar apenas 20 %. Acrescentou ainda que na Convenção de Condomínio constam 763 unidades, sendo que no sistema da administradora i9 existem 544 condôminos cadastrados e que Nova Empreendimentos paga atualmente taxa referente a aproximadamente 160 unidades. Ou seja, foi apurada, após analisar as unificações de unidades, uma diferença de aproximadamente 50 unidades pertencentes a incorporadora que não pagam nem sequer os 20%. Enfatizou ainda que tais unificações não foram realizadas de forma inadequada vez que não foi registrada no CRI (Cartório de Registro de Imóveis) e que mesmo que tivessem sido a unificação dessa quantidade de unidades (aproximadamente 50 unidades) prejudica a previsão orçamentária do Condomínio, em virtude do pagamento de uma única taxa condominial para os conjuntos de unidades unificadas. Expôs ainda a questão dos lotes reavidos pela Nova Empreendimentos, por meio de rescisão contratual, com débito de taxa de condomínio referente ao período em que o promitente comprador esteve na posse o terreno. E que em razão da natureza *PROPTER REM* da taxa condominial quando a incorporadora pega de volta um lote com dívida de condomínio ela é a responsável pela dívida nos termos do art. 1.345 do Código Civil. Sendo que dos lotes atualmente pertencentes a Nova Empreendimentos boa parte deles está nessa situação, vez que constam débitos em nome do antigo proprietário. E que devido a incorporadora ter ficado 5 anos sem pagar as taxas condominiais e atualmente pagar apenas 20% a administração em conjunto com o conselho fiscal decidiu que seria impetrada uma ação judicial para questionar a validade destas cláusulas da Convenção de Condomínio que favorecem demasiadamente a incorporadora. Assim foi impetrado o processo sob o número 5000410-75.2021.8.13.0720, contra a incorporadora, no qual foi solicitado a declaração de nulidade das cláusulas convencionais abusivas. Esclareceu que nessa ação judicial esta se questionando o fato da Nova Empreendimentos ter tido isenção e pagar apenas 20% do valor da taxa de condominial, em nítido prejuízo aos demais condôminos. Salientou que somente devido ao fato de ter impetrado tal ação a Nova Empreendimento "correu" e depositou a quantia de 30.150,90 (trinta mil cento e cinquenta reais e noventa centavos) na conta do condomínio. E que este valor depositado foi calculado pela própria incorporadora e não quita integralmente o débito. Após esse esclarecimento inicial, o condômino Bruno Pataro pediu a palavra para informar que entendia ser necessário realizar a votação em caráter precário (debater sobre o tema), submetido a ratificação da liminar proferida sobre o juízo. Ato contínuo debateu-se sobre a validade dos votos da empresa Nova Empreendimento, o condômino Luciano da Cunha manifestou-se (38 votos válidos) no sentido de que seriam válidos os votos da incorporadora. O representante da Incorporadora e dos sócios (Gilberto e José Américo) não manifestou e nem deliberou sobre tal ponto. Sendo que os demais votaram a favor ou se abstiveram, sendo que formou maioria no sentido de que os votos seriam inválidos. No entanto o presidente esclareceu que iria cumprir a liminar e permitir o direito de voto da Nova na demais pautas nos termos da liminar (exceto itens 1 e 3). Em ato contínuo passou a deliberar sobre a pretensão afeta à continuidade do processo onde se discute nulidade das cláusulas da convenção condominial, tendo em vista que nesta pauta não houve nenhuma oposição à aprovação da continuidade e ao fato de que o Dr. Hyuri não ter se manifestado (nem pela incorporadora e nem pelos sócios) sendo assim a mesma foi aprovada por unanimidade no sentido de que os futuros síndicos do condomínio deverão dar prosseguimento na ação judicial não podendo praticar qualquer ato ou acordo na tentativa de findar com tal processo. Havendo qualquer proposta de acordo durante o trâmite do processo a mesma deverá ser submetida à análise da assembleia. Na sequência iniciou-se a análise do item 2) Prestação de contas 2020/2021. O síndico iniciou explicando que os balancetes contendo a demonstração das receitas e despesas são postados mensalmente no site www.lagoonville.com.br na área do condômino. E que tais balancetes juntamente com os demais documentos (notas fiscais, comprovantes, recibos e etc.) se encontram in loco caso alguém queira consultar. Informou também está disponível para esclarecer eventuais dúvidas e questionamentos. Informou que o condomínio possui, na presente data, um saldo de 111.771,67 (cento e onze mil, setecentos e setenta e um reais e sessenta e sete centavos) disponível para a pronta utilização do futuro síndico. Sendo que tal montante está distribuído da seguinte maneira. Conta corrente: R\$ 18.567,23 (dezoito mil, quinhentos e sessenta e sete reais e vinte e três centavos). Poupança de Recebimento de Inadimplentes: R\$ 72.576,07, (setenta e dois mil, quinhentos e seis

Avenida São João Batista, 355 / 101 - Centro - Visconde do Rio Branco/MG CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-6895

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



iNOVE ADMINISTRADORA

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



e sete centavos). Poupança para recebimento dos “alugueis” de Áreas Comuns: R\$ 20.628,37 (vinte mil, seiscentos e vinte e oito reais e trinta e sete centavos). Quanto ao Fundo de Reserva possuímos o montante de R\$ R\$ 87.723,81 (oitenta e sete mil, setecentos e vinte e três reais e oitenta e um centavos), sendo que 39.723,81 (trinta e nove mil, setecentos e vinte e três reais e oitenta e um centavos) depositados em conta poupança e 48.000,00 (quarenta e oito mil reais aplicados RDC/CDI escalonado. Esclarece que este a aplicação foi exigência da instituição financeira SICOOB, como garantia do financiamento do sistema de energia fotovoltaica instalada no Salão de festas do condomínio. Explicou ainda que as finanças do condomínio estão sob controle, que as contas do condomínio estão todas em dia. Que nessa gestão implementou-se uma constante política combate a inadimplência por meio da judicialização dos valores não pagos. No entanto, o fluxo de caixa está negativo, ou seja, a administração está propositalmente gastando mais do que arrecada com as da taxa condominiais. Estes gastos extras são relativos a despesas de manutenção/conservação, benfeitorias e outros e são custeados com os valores arrecadados com a cobrança judicial dos inadimplentes. Que nos últimos 2 anos o Condomínio recebeu cerca de R\$ 400.000,00 provenientes de acordos e ações judiciais dos inadimplentes. Explicou que os referidos valores também estão sendo usados para o pagamento das despesas, já que como são débitos relativos à taxa de condomínio, podem e devem ser usados para pagamento de despesas ordinárias. Passou a discorrer sobre as ações judiciais em que o condomínio é parte. Na condição de “AUTOR” o Condomínio ajuizou várias ações. Ajuizou ação de execução e cobrança de taxas condominiais contra vários condôminos. Ajuizou ação em face da antiga gestão cumprindo a determinação das assembleias anteriores. Ajuizou a supra cita ação visando declarar a nulidade de cláusulas da convenção de condomínio contra a Nova Empreendimentos. Ajuizou ação que será debatida na próxima pauta com o intuito de declarar a nulidade e desfazer a doação das áreas verdes em face do Município de VRB e da Nova Empreendimentos. Também ajuizou uma ação contra a seguradora Tokiomarine processo número 5001863-08.2021.8.13.0720 em virtude da negativa pagamento de sinistro coberto na apólice. Na condição de “RÉU”, o Condomínio veio a sofrer um processo trabalhista de funcionário trabalhou como zelador do condomínio. Na segunda audiência na justiça de trabalho foi realizado um acordo judicial com o pagamento do valor de 16.000,00 (dezesseis mil reais) de verba indenizatória mais 2.000,00 (dois mil reais) de INSS para o dito funcionário. Valor esse que já foi quitado em 03 parcelas. Esclareceu que toda “empresa” que possui empregados estão sujeitas a reclamações trabalhistas e que não houve prejuízo para o condomínio vez que o valor pago é aproximado ao que de fato era devido ao funcionário. Ademais foi solicitada restituição de tal valor à seguradora Tokiomarine, vez que o Lagoonville possui um seguro condominial que cobre, dentre outras, a responsabilidade civil do condomínio e do síndico. Esclareceu, no entanto, que houve negativa da seguradora, motivo pelo qual a mesma foi acionada judicialmente. Enfatizou que mesmo que não haja êxito no processo contra a seguradora, ainda assim não houve prejuízo pois o valor pago no acordo é próximo ao que era devido ao trabalhador. Que antes da realização do acordo houve uma perícia da justiça do trabalho nas dependências do condomínio onde o zelador exercia seu mister. Tal perícia constatou que havia alto grau de insalubridade nas funções do mesmo. Assim sendo, em um segundo audiência, realizada após a perícia desfavorável, houve uma proposta de acordo em juízo. Sendo que o condomínio na pessoa do administrador Guilherme, na condição de preposto, realizou uma contraproposta que foi aceita pelo trabalhador. Enfatizou ainda que, somente com a ação de nulidade das “cláusulas da convenção” foi recuperado, de início, o valor aproximando de trinta mil reais que estavam praticamente perdidos. Ou seja, o saldo foi positivo. Noutra giro, informou que cumpriu fielmente as determinações da última assembleia assim sendo que foram realizadas as seguintes ações; Instalação do Sistema fotovoltaico para a produção de energia elétrica; Aquisição dos equipamentos e instalação da academia do condomínio; A instalação de aparelhos de ar condicionado no Salão de Festas. Seguiu mencionando uma série de uma série de concretizações; a saber instalação de sistema biométrico de acesso na academia e no salão de jogos; drenagem emergencial das áreas em torno das quadras de tênis, salão de festas e parte da pista de caminhada da lagoa azul (em decorrência do afloramento de água subterrânea); Aquisição de grama para jardinagem do em torno do salão de festas e quadra de tênis locais onde foram feitas as drenagens; Manutenção e troca dos pneus do trator; Instalação de 20 bancos de madeira nas lagoas de demais áreas comuns; A realização da parceria com a empresa Nex Fibra que cabeou o Condomínio com fibra ótica possibilitando a chegada de internet de alta velocidade nas áreas comuns e também aos moradores do condomínio; A instalação de sistema

Avenida São João Batista, 355 / 101 – Centro – Visconde do Rio Branco/MG CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-6895

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



iNOVE ADMINISTRADORA

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

de monitoramento por câmeras em todas áreas comuns (salão de jogos, academia, salão de festas, quadras, quiosque, escritório), esclareceu que essa instalação foi de baixíssimo custo pois em virtude da parceria com a NEX nos utilizamos a própria fibra ótica passada pela dita empresa. Sendo que todas essas câmeras estão conectadas em tempo real a portaria do condomínio que possibilitou uma considerável expansão do sistema do “olho vivo” melhorando a questão da segurança. Aberta a palavra ao Dr. Hyuri, OABMG /157.155. Foi apresentado solicitando esclarecimentos sobre os gastos com a ação trabalhista movida pelo zelador Sérgio. Gastos com o ingresso das ações judiciais e da ação com relação a ação da Copasa. Questionou se tais gastos foram considerados como gastos ordinários ou extraordinários e, se considerados como o ultimo, se houve a aprovação do conselho fiscal. Na oportunidade, o síndico assumiu a palavra para esclarecer os fatos relacionados a ação trabalhista, sendo apontada a pretensão do trabalhador e as teses do condomínio, conforme relatado anteriormente. Foi informado que ao final foi realizado acordo judicial compatível com as verbas trabalhistas que o trabalhador estaria direito. Sobre o questionamento afeto aos honorários, e o síndico informou que o condomínio teve enormes vantagem com a ação movida nos juizados e os honorários são pagos diretamente pela parte executada (sucumbência). Sobre aludida ação da Copasa, o Sindico Sr. Gustavo alegou desconhecimento sobre a referida ação, não tendo sido informado pela antiga gestão e nem recebido nenhuma intimação nesse sentido. Após as deliberações e sanadas as dúvidas, em relação à prestação de contas não houve questionamentos, tendo sido aprovada por unanimidade dos presentes. Ressalta-se que a empresa incorporadora se absteve de tal votação. Deliberando com relação a **pauta 3) Sobre a Doação das Áreas Verdes**, realizada pela Nova Empreendimentos para a Prefeitura Municipal. Deliberação para ratificar ou desistir da Ação Judicial impetrada visando declarar a nulidade dessa doação; O síndico iniciou esclarecendo que no final do ano de 2020, a Administração do Condomínio tomou conhecimento da existência de uma escritura pública de doação pela a qual a Nova Empreendimentos teria realizado a doação das Áreas Verdes 1,2,3 e 4 em favor da Prefeitura Municipal. Tais áreas compreendem as próprias lagoas bem como as áreas verdes nas orlas das mesmas, sendo considerados como inalienáveis e indivisíveis conforme a convenção de condomínio. No entanto ao verificar constatou que tal escritura não havia sido averbada junto ao CRI (cartório de registros de imóveis). Que no ano de 2010 foi firmado um Termo de Compromisso entre a incorporadora e o município, onde que o município libera o incorporador de doar área institucional justamente pelo fato do Lagoonville ser um “condomínio particular”, trazendo literalmente esta expressão. Que posteriormente foi emitido pela prefeitura o alvará de parcelamento nº 240/2010 contendo a descrição de como seria “divido” a área total do terreno. Especificando a metragem quadrada de cada uma das 5 (cinco) áreas, quais sejam; áreas dos lotes; áreas das servidões particulares; áreas non aedificandi; áreas verdes e áreas de uso comum, ou seja, o alvará não fez nenhuma menção a “área institucional”. Até mesmo porque o termo de compromisso já havia dispensado a reserva de tal área. Ainda no ano de 2010 foi efetuado o registro do condomínio e de sua respectiva convenção no CRI (cartório de registros de imóveis) e que ao conferir tal registro também não há menção a “área institucional. Em que pese ter havido a instituição do condomínio em 2010, não houve afetação dos bens da Nova empreendimentos em favor do Lagoonville. Em outras palavras foi criado o condomínio, mas todos os bens continuaram e ainda estão constam no CRI em nome da aludida incorporadora. No ato de constituição do condomínio a Nova Empreendimentos deveria ter passado todos os bens para Condomínio, ou seja, as áreas comuns e respectivas edificações bem como as demais áreas. A escritura de doação foi lavrada no ano de 2015, ao verificar junto ao cadastro imobiliário da prefeitura consegui copia dos extratos de lançamento de IPTU exercícios 2014 e 2015 referentes as áreas doadas. Ou seja, contemporâneos a lavratura da escritura de doação. Sendo que após a lavratura da escritura deixaram de ser lançados pois certamente a mesma foi apresentada no referido setor da prefeitura como justificativa para não cobrança do imposto. No cadastro imobiliário da prefeitura as áreas doadas encontram registrada em nome do Município e no CRI registradas em nome da incorporadora Nova Empreendimentos. Que na ocasião da descoberta da escritura, houve reunião da Administração (Sindico, i9 e os membros do Conselho) com a Nova Empreendimentos para expor a questão e reverter tal situação bem como regularizar os bens em nome do Condomínio. Que esteve presente em uma segunda reunião em que a Nova apresentou uma nota de esclarecimentos a um dos condôminos que enviou ofício com questionamentos. A Nova Empreendimentos alegou que as doações das áreas verdes ocorreu em virtude das exigências da Lei 6766/1979. No entanto o síndico enfatizou que a Lei 6766/1979 deveria ter sido

Avenida São João Batista, 355 / 101 – Centro – Visconde do Rio Branco/MG CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-6895

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



INOVE ADMINISTRADORA

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

aplicada tão somente para efetuar o parcelamento de solo e criar a matrícula individualizada de cada lote e área no CRI, ou seja, não havia a obrigação de doar áreas institucionais e de aplicar a integralidade do texto da lei por que o Lagoonville não é um loteamento. Enfatizou que os antigos “condomínios fechados” (na época da criação do Lagoonville, ou seja, antes da alteração de 2017) eram constituídos dessa maneira com respaldo ainda no art. 3º Decreto-lei 271 / 1967 que permite a aplicação da Lei de Condomínios (Lei nº 4.591) aos loteamentos. Seguiu ponderando que esse procedimento de doação de áreas institucionais para o Município é feito apenas em caso de LOTEAMENTOS (para que a Prefeitura construa praças, escolas, creches e outros aparelhos públicos), não é o caso do Lagoonville que é um CONDOMÍNIO PARTICULAR. E mesmo no caso de loteamentos essa “doação” é feita logo no início, ou seja, para que seja deferido o alvará de parcelamento do solo já tem que constar no alvará o “memorial descritivo” a identificação e metragem das “áreas institucionais” a serem repassadas automaticamente para o Município. Ou seja, como já tinha exposto não há menção a “áreas institucionais” no alvará de parcelamento do Lagoonville. Ressaltou que no caso do Lagoonville essa doação é indevida, tem natureza de “condomínio particular” e que também existe o supracitado termo de compromisso dispensando a reserva de áreas institucionais. Além disso, tal doação se deu estranhamente em 2015, ou seja, 5 anos depois da constituição do condomínio. E ainda que o LAGOONVILLE fosse um loteamento não houve também autorização legislativa para o recebimento dessa doação pela prefeitura. O art. 20 da Lei Orgânica do Município de Visconde do Rio Branco aduz que é de competência da Câmara Municipal, legislar sobre essa “aquisição de bens imóveis”, ou seja, a doação tem que ser autorizada de lei. E que ao pesquisar no site da prefeitura encontrou legislação referente a loteamentos nessa urbe idealizados por outros “incorporadores” autorizando a prefeitura municipal a receber “áreas institucionais”. E que não encontrou nenhuma lei autorizando a doação das áreas verdes, justamente porque o Lagoonville é um Condomínio Particular, sendo a doação ilegal. Pelos motivos expostos a administração em conjunto com o conselho fiscal decidiu que seria impetrada uma ação judicial contra a Nova Empreendimentos e o Município de Visconde do Rio Branco para reconhecer a nulidade dessa escritura de doação, processo este de número de nº 5001704-65.2021.8.13.0720. Em derradeiro, expôs a existência de outra escritura da doação lavrada no ano de 2016, essa é referente às “áreas comuns” 1,2 e 3 em favor do Lagoonville, em que a Nova Empreendimentos transferiu ao condomínio a titularidade das áreas comuns mencionadas. No entanto igualmente essa escritura não foi levada a registro no CRI à época, ou seja, as áreas comuns também estão em nome da incorporadora no CRI, pendentes de regularização por parte mesma. O síndico esclareceu que oficiou a Prefeitura Municipal para que enviasse um representante na Assembléia. E passou a palavra ao representante do jurídico da Prefeitura municipal Dr. Jordan Mansur, esse informou que a prefeitura Municipal está contrária à doação objeto da discussão, sendo que além de precisar de autorização legislativa para tal ato, também representou para o município uma renúncia fiscal. Na oportunidade, salientou que os fatos estão sendo apurados pelo Ministério Público pelo Estado de Minas Gerais no que tange a eventual ato de improbidade cometido pela antiga administração municipal. Aberta a palavra ao Dr. Hyuri, este não manifestou e nem deliberou sobre tal ponto. (nem pela incorporadora nem pelos os sócios (Gilberto e José Américo) Colocado em votação, passou a deliberar sobre a pretensão afeta à continuidade do processo da doação das áreas tendo em vista que nesta pauta não houve nenhuma oposição à aprovação da continuidade e ao fato de que o Dr. Hyuri não ter se manifestado (nem pela incorporado e nem pelos sócios) a mesma foi aprovada por unanimidade no sentido de que os futuros síndicos do condomínio deverão dar prosseguimento na ação judicial não podendo praticar qualquer ato ou acordo na tentativa de findar com tal processo. Havendo qualquer proposta de acordo durante o tramite do processo a mesma deverá ser submetida à análise da assembléia. Logo em seguida passou a **pauta 4) Previsão Orçamentária 2021/2022**; Sobre a Previsão Orçamentária, foi explicado que o valor da taxa condominial de 2021 será mantido sem reajustes, ou seja, R\$ 110,00 (cem reais) mensais, até mesmo porque os carnês foram gerados para pagamento de boletos até o início do próximo ano. Para o ano de 2022 foi informado que o valor da taxa deverá ser reajustado para R\$125,00 (cento e vinte e cinco reais), como forma de manter as receitas em dia, considerando as pendências judiciais que se está justamente discutindo o direito da nova em pagar tão somente 20% da taxa do condomínio, o que onera os demais condôminos. Posto em deliberação o tema, houve questionamento do advogado da Nova empreendimentos, informando que o valor da taxa condominial estaria alto, pois ultrapassa 10% do salário mínimos e o condomínio, de acordo com a prestação de contas do item 02,

Avenida São João Batista, 355 / 101 - Centro - Visconde do Rio Branco/MG CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-6895

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



INOVE ADMINISTRADORA

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



sempre teve dinheiro em caixa cobrando pela taxa de condomínio atua, vinculada ao salário mínimo, sendo fixada em 10% do valor. Ocorre que a situação foi esclarecida pelo advogado e condômino Dr. Bruno Pataro, onde alertou que é inconstitucional vincular os valores das taxas no salário mínimo, inexistindo tal teto. Ademais, Registra-se que os sócios da Novos Empreendimentos (Gilberto e José Américo) possuem 11 votos, sendo 09 votos reconhecidos como válidos pela administração, ante a inadimplência, e a empresa Nova Empreendimentos possuem 163. Na oportunidade, o advogado da Nova questionou a inadimplência das unidades dos sócios, sendo informado que o débito era proveniente de planilhas repassadas pela antiga administradora do condomínio. Colocado em votação foi reprovado a previsão orçamentária para o ano 2021/2022, vez que o Dr. Hyuri votou nesse sentido representando a incorporadora e os sócios. Já os demais condôminos presentes, por unanimidade, aprovaram a referida previsão. Na sequência passou-se para a pauta 5) Deliberação sobre a taxa de capina, exclusão ou manutenção com aumento no valor, obrigatoriedade da mesma e definição das exceções; Foi exposto que o Condomínio tem obrigação de cuidar do interesse geral, ou seja, da capina, limpeza e jardinagem das áreas comuns (área em torno da cascata, dos quiosques, salão de festas e lagoas) limpeza das ruas e coleta interna de lixo bem como auxiliam na manutenção da ETE (Estação de Tratamento de Esgoto). o Condomínio assumiu a limpeza dos lotes particulares em virtude de uma deliberação em uma das assembleias anteriores. No entanto após essa decisão a equipe de funcionários se manteve praticamente a mesma. Na presente gestão foi contratado mais funcionários, e ainda sim o efetivo se mostrou insuficiente. Assim sendo, atualmente o condomínio que alternar os funcionários, ora na limpeza das áreas comuns ora na limpeza dos lotes particulares. Isso traz nítidos prejuízos, vez que, uma das áreas periodicamente não terá o devido cuidado, pois a mão de obra estará quase toda empenhada na outra área. Salientou-se também que para o Condomínio não é interessante financeiramente fazer a “capina” e “limpeza dos lotes particulares”, pois tal atividade traz um prejuízo muito grande. Vez que o valor atualmente pago não cobre os gastos com funcionários, equipamentos e insumos para a execução de tal tarefa. A vantagem da capina executada pelo Condomínio é que os lotes particulares estarão sempre limpos e com mato abatido dentro do tolerável. Se for aprovado a exclusão da taxa de capina cada condômino passará a limpar seu próprio terreno e caberá a Administração a fiscalização e aplicação multa caso o proprietário não o faça. Se for aprovado a manutenção da taxa de capina iremos individualizar a prestação de serviços com a contratação de uma nova equipe para a realização da capina limpeza dos lotes. Assim teremos uma equipe exclusiva para as áreas comuns e outra para a capina, possibilitando que ambas áreas estejam de acordo com o cronograma. Outra proposta é tornar obrigatória a taxa para todos os condôminos, com exceção dos lotes já construídos ou cercados/murados. O condomínio cobra e realiza a limpeza de todos os lotes ou não realiza de nenhum. Temos que padronizar, pois atualmente está muito complexo administrar esse serviço, causando atrasos e ainda mais gastos para ficarmos desviando e sinalizando os lotes para que o funcionário que opera o trator desvie dos mesmos. Estamos perdendo muito mais tempo e dinheiro dessa forma. Quanto aos lotes da Novos Empreendimentos, a empresa poderá limpar seus próprios terrenos ou pagar para o Condomínio realizar o serviço conforme os demais condôminos, porém o valor do serviço idêntico tanto para os condôminos quanto para a incorporadora. Postos em deliberação o tema, houve maioria no sentido de que as taxas de capinas seriam obrigatórias a todos os condôminos, com exceção de quem tem casa construída, ou lote murado, passando a referida taxa para o valor de R\$160,00 (cento sessenta reais). Após, passou-se para a **pauta 6) Definição sobre a realização de Assembleias híbridas (presencial e virtual);** Ponderou-se que a participação dos condôminos nas últimas assembleias tem sido muito baixa, sobretudo pelo fato do LAGOONVILLE possuir proprietários em toda parte do país e do mundo, sendo difícil a participação presencial. Assim sendo, a modalidade virtual seria uma maneira de possibilitar aos que residem fora de Visconde uma forma de ajudar a decidir as pautas importantes para o condomínio. Dada a palavra para o Dr. Hyuri, OABMG/ 157.15, foi informada a discordância da Nova Empreendimentos e sócios sobre tal pauta. No entanto, a Nova não autorizou o representante a se manifestar sobre o motivo de tal discordância, já que existem demandas judiciais sobre o tema. Colocado em votação, todos os presentes, com exceção do Sr Luciano (candidato a síndico), a Nova e os Sócios (Gilberto e José Américo) votaram a favor assembleia híbrida, porém devido ao qualitativo de votos contrários foi reprovada a mudança. Após a votação foi suscitada como de conflito de interesses da Nova, sendo que a viabilidade de se realizar a assembleia híbrida tornaria as votações muito mais democráticas possibilitando isonomia dos demais condôminos com relação a

Avenida São João Batista, 355 / 101 – Centro – Visconde do Rio Branco/MG CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-6895

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



iNOVE ADMINISTRADORA

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



empresa incorporadora. Dando sequencia iniciou-se à análise da **pauta 7) Autorização** para que a Administração do Condomínio possa liberar periodicamente a “pesca para o consumo” no lago de pesca esportiva (lagoa das mangueiras) como forma de manejo; Asseverou-se que a Convenção de Condomínio prevê que a pesca na “lagoa das mangueiras” só é permitida no sistema esportivo, ou seja, “pescue e solte” e o condômino não pode levar o peixe. Isso faz com que a “população de peixes” cresça e os indivíduos atinjam tamanhos avantajados causando uma considerada taxa de mortalidade. Em contrapartida, em outros lagos como na Lagoa Azul onde a pesca é liberada há a incidência de muitos peixes pequenos, vez que os peixes não estão tendo tempo de crescer. O remanejamento de peixes de uma lagoa pra outra se mostra inviável no momento e impossibilitado, devido às legislações ambientais. A alternativa que se apresenta é o controle pela Administração do Condomínio. Assim sendo poderá proibir a pesca e uma lagoa e liberar em outra conforme for necessário. Posto em deliberação o tema, o representante da Nova Empreendimentos informou que a empresa não concorda com aprovação, considerando a necessidade de ser realizado um estudo técnico mais minucioso sobre tal tema. Considerando o voto contrário da empresa, os demais condôminos se abstiveram, considerando a prescindibilidade desses votos, frente ao montante total de votos da empresa, sendo reprovada devido aos votos da incorporadora **8) Definir regras** para que a Administração do Condomínio realize a venda de parte da safra dos pés de manga ou aprovação de taxa extra para custear a contratação de funcionários temporários para realização da limpeza no período de colheita; Foi exposto que o condomínio é beneficiado uma enorme safra de mangas todos os anos, sendo que os condôminos não dão conta de consumi-las, gerando assim desperdícios e muito trabalho para a limpeza e descarte das frutas que caem e apodrecem. Esse desperdício gera muitos problemas além da limpeza, pois caindo grande quantidade nos lagos, também podem matar os peixes. Assim sendo, a venda de parte da colheita não só ameniza o problema da limpeza diária, mas também ajuda na conservação dos lagos e gera receita para o Condomínio. Colocado em votação o tema houve unanimidade no sentido de aprovar a venda, tudo no sentido de deixar os locais mais acessíveis, além de trazer uma renda em favor do condomínio. Após isso seguiu-se para próxima **pauta 9) Deliberação sobre o fechamento das margens da rodovia com tela e/ou cerca viva**, tendo em vista a municipalização do dito trecho; Ponderou-se que essa é uma das propostas antiga da atual gestão, inclusive chegou até ser tratada em assembleias passadas. No entanto, houve dificuldade em implementação devido haver a possibilidade de fiscalização do DER-MG (Departamento de Edificações e Estradas de Rodagem de Minas Gerais). No entanto com a recente municipalização do trecho a Prefeitura que passa a ser o responsável e faixa de domínio diminui consideravelmente. O ideal seria o fechamento com muros, no entanto devido ao alto custo, este se torna inviável no momento. Uma alternativa seria o fechamento com arame, tela e cerca viva aos moldes da que já está plantada em parte do trecho. Atualmente qualquer criança consegue adentrar o Condomínio pela cerca simples ou até mesmo pulando a porteira situada ao longo da rodovia. A idéia é fechar o trecho, substituir a porteira por um portão de tela alto e instalar câmeras e sensores de movimento para acionamento noturno, de modo a criar obstáculos físicos, dificultar o acesso pela rodovia e aumentando ainda mais a segurança de todos. Posto em deliberação o tema, houve manifestação do representante da Nova Empreendimento e dos sócios da empresa (Gilberto e José Américo) informou que concorda com a pauta, desde que tenha dinheiro em caixa e não gere taxa extra aos condôminos. Sendo, portanto, aprovado por unanimidade dos presentes. Na sequencia, iniciou-se a **pauta 10) Deliberação sobre a instalação de aparelhos de ar condicionados na Academia**; Foi informado que alguns condôminos solicitaram a instalação de aparelhos de ar condicionado na academia pois mesmo com os ventiladores o prédio da Academia ainda estava muito quente, principalmente no período de maior incidência solar (de 11:00h às 15:00h) sendo impossível utilização nesse período. Assim sendo, a instalação de ar condicionado irá possibilitar o uso do espaço durante todo o dia. Posto em deliberação o tema, houve manifestação do representante da Nova Empreendimento e dos sócios da empresa (Gilberto e José Américo) informando que concorda com a pauta, desde que tenha dinheiro em caixa e não gere taxa extra aos condôminos. Sendo, portanto, aprovado por unanimidade dos presentes. Em seguida passou-se a **pauta nº 11) Eleição Síndico/Subsíndico; Eleição Conselho Fiscal; Eleição Conselho Consultivo**. O presidente questionou aos condôminos presentes se haveria alguma chapa com intenção de concorrer a eleição para a próxima administração, tendo sido apresentada as seguintes chapas; sendo registradas as seguintes chapas; **CHAPA 01** com a seguinte formatação; **Síndico: Sr. Gustavo Galvão Martins de Deus**, brasileiro, casado, Policial Civil,

Avenida São João Batista, 355 / 101 - Centro - Visconde do Rio Branco/MG CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-6895

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



INOVE ADMINISTRADORA

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

portador do CPF de nº: 070.565.986-09 CI: M-13.755.253/MG. **Subsídico: Sr. Antônio Carlos de Freitas**, brasileiro, casado, militar reformado, CPF 682.989.006-34 e CI M-3774877; **Conselho Fiscal: Sr. Milton de Assis Coelho**, brasileiro, casado, contabilista, portador do CPF de nº: 384.092.916-49, CI: M-2.957.809 (Presidente); **Sra. Tânia Antonucci**, brasileira, arquiteta, portadora do CPF de nº: 610.790.737-87, CAU-A6782-2; **Sr. Altilínio Matias Louro Filho**, brasileiro, solteiro, advogado, CPF de nº: 087.638.856.03, CI: MG-17.475.725; **Sr. Rafael Neves Silva**, brasileiro, casado, Policial Civil, portador do CPF de nº: 053.954.496-55, CI: MG-8.933.61 (Suplente); **Conselho Consultivo: Sra. Luiz Mário Ignacchitti Lopes**, brasileiro, solteiro, portador do CPF 073.806.186-79, CI MG-14861803; **Sr. Rodrigo da Silva Paro**, brasileiro, casado, militar, portador do CPF 062.838.836-56, CI MG-10447928; **Sr. Ely Dias Moreira**, brasileiro, casado, militar, portador do CPF 015.176.886-20, CI MG -13412149; **Sr. Renato Pataro Moreira Filho**, brasileiro, casado, militar, portador do CPF 865.401.496-20, CI M-085439 (Suplente). **CHAPA 02** com a seguinte formatação; **Síndico: Sr. Luciano da Cunha**, brasileiro, casado, construtor, portador do CPF de nº: 535.1733.696-91, CI: MG 4210311; **Subsídico: Sr. Antônio Vaz de Melo**, brasileiro, casado, empresário, CPF 331.589.596-15 e CI MG 1463714; **Conselho Fiscal: Sr. Iran Silva Couri**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do CPF 466.028.447-68, CI MG 12.061568 (Presidente); **Sr. Sergio Rodrigues Faêda Junior**, brasileiro, advogado, portador CPF 053.923.406-01, CI 12007694; **Sr. Jardel Henrique Vieira da Rocha**, brasileiro, solteiro, agente penitenciário, CPF 068.540.076-07; CI MG 12.790.565; **Sr. Fabio Teixeira**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF 840.313.526-20, CI MG 5125825 (Suplente); **Conselho Consultivo: Sr. Caio dos Santos Peixoto**, brasileiro, solteiro, advogado, portador do CPF 087.260.056-46, CI MG-13484078; **Sr. Ednei de Jesus Ferraz**, brasileiro, divorciado, construtor, portador do CPF 003.286.026-98, CI MG 7750345; **Sr. José Augusto Cardoso**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF 384.082.956-91, CI M 2977780; **Sr. José Fernando Ferreira**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF 570.325.136-20, CI M-3910471 (Suplente). Posto em deliberação o tema, os presentes votaram da seguinte forma; A favor da **CHAPA 1** colhemos 68 votos (presentes e procurações), dos quais **61 foram considerados validos** e 7 inválidos em decorrência de inadimplência. A favor da **CHAPA 2** colhemos 217 votos (sendo 163 votos da Nova Empreendimentos; 5 de condôminos presentes; 11 dos sócios representados e 38 Luciano da Cunha por procurações) dos quais **212 foram considerados validos** e 5 inválidos em decorrência de inadimplência. **Assim sendo, houve maioria de votos em favor da CHAPA 2, sendo então eleita.** O presidente fez questão de esclarecer que em virtude da decisão liminar garantindo o direito de voto da Nova Empreendimentos, **deixou-se de considerar a inadimplência de 33 unidade** que foram reavidos pela Nova Empreendimentos, por meio de rescisão contratual, com debito de taxa de condomínio referente ao período em que o promitente comprador esteve na posse o terreno. Quanto à remuneração do síndico eleito, faz se necessário salientar que durante a apuração desta pauta (eleição) a maioria presentes deixou o recinto. De modo que restou prejudicada tal deliberação em virtude o Dr. Hyuri não ter se manifestado (nem pela Incorporadora nem pelos sócios) e também da vedação do Sr. Luciano usar os seus votos (38) para votar em causa própria conforme art. 31 da convenção. De modo que o presidente sugeriu que fosse mantida o valor da remuneração aprovada para o atual síndico e que por questões burocráticas como a mudança de representação do condomínio junto à Receita Federal e Agencia Bancaria o mandato dele tivesse inicio no dia 01/09/2021, e terminasse em 31 de Março 2023 (já que a convenção elegeu tal mês para as AGO anual). O que foi assentido pelos poucos presentes e pelo próprio síndico eleito. A palavra foi concedida àquele que dela quisesse fazer uso para discorrer sobre qualquer outro assunto de interesse do condomínio. Na oportunidade, o procurador da empresa Nova Empreendimentos requereu a palavra alegando que, "em que pese a manifestação de chamada nominal, que a única votação por cédula ocorreu sobre o tópico 11, que se refere a eleição de síndico do condomínio". Também nesta oportunidade, pugnar pelo presente constar em ata para a próxima assembléia seja apurado a eventual responsabilidade pessoal do atual síndico, por excesso de representação, de acordo com o artigo 45, in fine, da Convenção, já que ingressou com demandas judiciais sem o devido e prévio quorum necessário dos condôminos, demandas essas que geram despesas judiciais e possibilidade de condenação em honorários advocatícios". Após isso, o presidente ponderou que em virtude do próprio encaminhamento e andamento das deliberações (posicionamentos e abstenções) não foi necessário votação por cédula em algumas das pautas. No entanto, se tivesse havido a necessidade teria acatado tal sugestão. E que devido aos ânimos exaltados e

Avenida São João Batista, 355 / 101 - Centro - Visconde do Rio Branco/MG CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-6895

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



INOVE ADMINISTRADORA

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

complexidade adotou a cédula somente na pauta 11. E que não houve nenhum prejuízo para o resultado de qualquer das pautas, pois os votos foram contabilizados. Então o modo de votação é irrelevante. Já o Sr. Gustavo Galvão salientou que a prestação de contas de toda sua gestão encontra-se devidamente aprovadas, que inclusive na presente assembléia foi aprovada por unanimidade. A única abstenção foi por parte do Dr. Hyuri (representante da Incorporadora e Sócios). E que tal requerimento para a apuração de eventual responsabilidade pessoal do atual síndico, por excesso de representação, não passa de tentativa da Incorporadora em intimidá-lo em represália as suas ações. E que ainda assim, não deixará de pleitear os seus direitos. Mesmo como simples condômino seguirá fiscalizando atentamente qualquer irregularidade e tomando as medidas cabíveis. Presidente encerrou esta Assembléia Geral Extraordinária às 18:00 (dezoito horas), que foi lavrada na presente Ata pela secretária e que será devidamente enviada a todos os proprietários, inclusive aos ausentes a esta Assembléia, para cumprimento de todos. Nada mais a tratar, foi assinada esta Ata pelo presidente, secretária, representante da Nova Empreendimentos e síndico, para que se produzam seus efeitos legais e jurídicos.

Presidente: Guilherme Dutra Ferraz

Síndico: Gustavo Galvão Martins de Deus

Secretária: Paula Miguel Monteiro

Secretário: Altílio Matias Louro

Representante Nova Empreendimentos : Hyuri Dias de Lima

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	s202-7 5550-9 0101-8			Total
Qtd.	1	1	9	11

PROTOCOLO Nº 16657 REG Nº 5592 - LIV 25-B - PAG 29
 Visconde do Rio Branco, MG, 23 de agosto de 2021.
THIAGO PEREIRA XAVIER - Oficial
THIAGO SOARES ARTHIDORO DE CASTRO - Of substituto

Des	Emo	ISS	Rec	TFJ	Total
	108,68	3,29	6,49	31,92	150,36

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria Geral de Justiça
 Cartório Reg de Títulos, Documentos e Pessoa Jurídicas
 SELO DE CONSULTA: EPB34560 - Cód. Seg.: 9669.4235.7483.5733
 Quantidade de atos praticados: 11
 Ato(s) praticado(s) por: THIAGO SOARES ARTHIDORO DE CASTRO - Of Sub
 Emol: 115,17 - TFJ: 31,92 - Valor final: 147,09 - ISS: 3,29

Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

