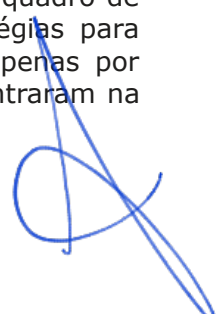


## **ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO**

**PIONEIRO**, inscrito no CNPJ 97.003.891/0001-71, ENDEREÇO: Avenida Protásio Alves, 4667 CEP: 91310002, dia 07 de dezembro de 2023, local: Salão de festas do condomínio, com primeira chamada as 19:00hs, ordem do dia: **1.** Status Telhado; **2.** Apresentação das contas do condomínio; **3.** Apresentação do caderno balancete e saldo de fundo telhado; **4.** Explanção sobre os gastos do último semestre; **5.** Eleição da nova administração; **6.** Apresentação da nova Empresa administradora do Condomínio. Compareceram ou se fizeram representar por procuração as unidades postas no livro de atas, para deliberar a pauta do dia. Ao instalar a assembleia, foi sugerido o nome do Sr. Marcelo Natacci, representante da unidade 103 para presidente, e a Sra. Ramona Ehlers, representante da Aliança Administradora de condomínios como secretária, sendo aprovado pelos presentes. **1. Status Telhado:** Foi apresentado a planta baixa do telhado é explicado como ele é dividido e como foi escolhido começar pelo telhado do fundo. Foi explicado que os últimos quatros módulos era junto, diferente dos módulos do meio e da frente do condomínio, com isso também foi analisado que o fundo precisaria começar primeiro pois estava precisando maior reparo, foi explicado que ele é junto tendo um formato de borboleta onde para tirar um precisaria se retirar todos. Foi proposto pela empresa contratada que na brecha de cinco (05) dias poderiam fazer todos os módulos com retirada e colocação do telhado. Sendo que uma virada de tempo aconteceu dia onze (11) de novembro aconteceu de uma inundação e danos aos apartamentos e ao condomínio. Sendo feito uma reunião com todos os moradores que sofreram os danos e foi garantido pela empresa contratada Lisboa, que iriam consertar e sanar todos os danos dos moradores. Sendo que uma unidade imerso com dois processos contra a empresa, como o condomínio se posiciona nessa causa, por aconselhamento do conselho toda unidade que fizer uma ação contra a empresas fica ela responsável por fazer a mediação direta com o advogado ou pelo justica, o condomínio se mantém ativo mediando aquelas unidades que estão buscando de forma amigável seus direitos. Foi explicado que o condomínio não tem fins lucrativos e por isso toda empresa que é contratada e não cumpre seu contrato é responsável por sanar e entregar aquilo que foi contratada, deixando assim o condomínio livre das obrigações dos danos e da execução da obra. Foi alertado que temos alguns pontos que precisamos nos atentar em relação a alguns itens do telhado que são de nossa responsabilidade, assim como temos que ficar alertas para os pontos que a empresa contratada precisa executar. Um dos itens que precisamos ficar alerta é a impermeabilização que não contempla no contrato. As dúvidas porque da demora do contrato foi explicado pelo síndico, contendo e sendo apresentado os dois contratos, tanto o inicial e o final, dando uma garantia melhor para o condomínio o final. Foi falado da contratação de um engenheiro para nos ajudar como consultor de obra e fiscalizar e nos ajudar com a entrega final da obra, o mesmo já tinha sido negado pelo conselho e a pelos moradores, mas chegamos num ponto crítico que precisa ser contratado futuramente. Foi solicitado também que seja mantido a manutenção dos apartamentos, como fios de panos, encanamentos de ferro e a limpeza que com o apartamento fechado mofa e gera degradação do apartamento. Nossas caixas elétricas dos relógios dos apartamentos foram solicitadas algumas revisões para ver se não tivemos danos. Não tendo mais nada de dúvidas e para declarar avançamos para o próximo item da pauta. **2. Apresentação das contas do condomínio:** Foi apresentado todos os cadernos para que qualquer morador possa pegar e olhar os cadernos enviados da Crédito Real, foi explanado que não se teve uma transição da gestão antiga para a atual, com o tempo foi se analisando algumas coisas que a gestão atual não concordou e foi indicado para ser visto pelos moradores. Foi explicado pelo representante da unidade 205 Augusto Ruivo sobre o valor que tem o nome de "Outros serviços" no contra-cheque do funcionário Rogério, o mesmo falou que foi passado para o contador que é de um ajuste de horas de 08 horas para 12 horas trabalhadas por isso o uso da terminologia. Foi explanado sobre qual nossa maior fonte de recurso e o porque precisamos aumentar nossa cota condominial e qual o nosso maior gasto, foi detectado que nosso quadro de funcionários hoje é o maior custo e por isso precisamos pensar em estratégias para conter ou equilibrar esse gasto. Foi explicado que foi visto os cadernos apenas por alguns conselheiros, sendo que alguns nunca olharam os cadernos e nem entraram na



plataforma da Crédito Real. Foi explicado que os cadernos ficam sempre no prédio podem ser solicitados e que a plataforma pode ser acessada a qualquer momento e local, mesmo tendo um atraso nas entregas e sendo confusa a plataforma ela ainda estava lá para o uso. Se deliberou para futuramente ter pessoas escolhidas para revisar de tempos em tempos os cadernos junto ao conselho e a administração. Foi explicado devido a tanta dúvida, atrasos, poucas conclusões e explicações da Crédito Real que foi solicitado via advogado e protocolado os documentos fontes para a Crédito Real entregar para o condomínio e que futuramente fosse feito uma auditoria, que o síndico atual pediu para ser de 2017 até 2023 para deixar o condomínio organizado e tendo uma transparência para os moradores. Assim, formando uma comissão de análise das caixas e documentação. Não tendo mais nada de dúvidas e para declarar avançamos para o próximo item da pauta. **3. Apresentação do caderno balancete e saldo de fundo telhado:** Foi explanado os cadernos e as folhas com todos os valores de entrada e saída. Foi apresentado também os valores que foi encerrado a conta e subconta para os moradores. Não tendo mais nada de dúvidas e para declarar avançamos para o próximo item da pauta. **4. Explicação sobre os gastos do último semestre:** Explanamos e explicamos sobre os gastos de desligamentos dos funcionários e a necessidade desses, falamos dos motivos e por isso precisamos fazer alguns desligamentos. Tivemos também um gasto na parte elétrica que precisa ser trocada. Falamos que precisamos avançar no PPCI e que vamos ser obrigados a fazer. Não tendo mais nada de dúvidas e para declarar avançamos para o próximo item da pauta. **5. Eleição da nova administração:** Foi explanado que apenas foi inscrita uma chapa e que alguns moradores se prontificaram em ser conselheiros. Foi aberta a votação e por vinte e oito (28) votos sim e quatro (04) votos não, fica eleito a chapa com o Dreyson Queiroz Martins inscrito no CPF sob o número 81635230004, representante da unidade 16 e como sua vice Michele Goularte Centeno inscrito no CPF sob o número 95345248087, representante da unidade 307. Informações mantidas e seguras pela relevância da lei da LGPD. Assim foi eleito também um novo conselho fiscal segundo as normas vigentes da convenção. Tivemos alguns nomes que se disponibilizaram e foi eleito nesta ordem a presidente do conselho, Sra. Elisangela Barbosa Magalhães, representante da unidade 413, Augusto Aguiar Ruivo, representante da unidade 205 e Sra. Erenita Bernadete Santos Silva, representante da unidade 216. Fica composto o quadro de suplentes, caso um dos eleitos não possam mais exercer sua função ou desistir de participar do conselho a substituição imediata pelos suplentes eleitos nessa ordem de prioridades: Suplente imediato Sra. Daiane Juchen, representante da unidade 15, segundo suplente Sr. Wladimir Garcia, representante da unidade 320 e o terceiro suplente Sr. Pedro Antônio Da Silva, representante da unidade 313. Não tendo mais nada de dúvidas e para declarar avançamos para o próximo item da pauta. **6. Explicação e delegação para gestão administrativa do Pioneiro:** Foi explanado devido aos ânimos e ao tempo combinado que a Aliança voltaria em outro momento para se apresentar. Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia Geral extraordinária, às 22h10min, na qual lavrei a presente ata, que será assinada por mim, Presidente escolhido para dirigir essa reunião. Porto Alegre, 07 de dezembro de 2023.



---

Marcelo Natacci  
PRESIDENTE

---

Ramona Ehlers  
SECRETÁRIA