

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO ROSSI PARQUE PANAMBY, CNPJ: 22.623.604/0001-27, Endereço: Rua Nicola Mathias Falci, 151, DATA: 15 de agosto de 2023, LOCAL: salão de festas, com 1ª convocação às 19h e segunda, e última, convocação às 19h30min. Ordem do dia: **1.** Leitura e deliberação da ata da assembleia anterior 22/06/2023; **2.** Análise e deliberação referente à prestação de contas da atual gestão; **3.** Eleição de síndico (apresentação das propostas), subsíndico e conselhos fiscal e gestor; **4.** Análise e deliberação da previsão orçamentária para a próxima gestão, com possíveis reajustes. Estiveram presentes os condôminos e representantes legais das unidades: casas: p.p 05, p.p 06, p.p 07, p.p 08, p.p 09, p.p 11, p.p 14, p.p 16, p.p 18, p.p 20, 22; Torre 01: P.P 101, P. P 103, 202, 204, 401, 402, P.P 801, 802, p.p 804, 1001, 1003, 1301, 1302, 1303, 1404, 1502, p.p 1503; Torre 02: p.p 205, p.p 206, p.p 208, p.p 305, 308, p.p 407, p.p 408, p.p 505, p.p 506, 508, p.p 607, p.p 706, 707, p.p 708, 807, p.p 1005, p.p 1007, 1105, p.p 1207, 1507, p.p 1508; Torre 03: p.p 209, 212, p.p 309, p.p 312, p.p 410, 509, p.p 610, p.p 710, 712, p.p 912, 1009, 1010, 1209, 1210, 1211, 1309, p.p 1311, 1312, p.p 1411, 1412, 1510; Torre 04: 215, p.p 216, p.p 314, 413, p.p 415, p.p 416, p.p 513, 514, 516, p.p 614, 616, 714, 716, p.p 813, p.p 814, 913, 916, 1116, p.p 1213, 1413, p.p 1416, 1513, p.p 1516; Torre 05: p.p 120, p.p 217, p.p 218, p.p 220, p.p 418, 517, p.p 519, 520, p.p 718, p.p 720, 818, p.p 917, 1018, p.p 1117, 1119, 1220, 1319, p.p 1417, 1418, 1419, 1420, p.p 1519; Torre 06: 323, 623, 723, 724, 823, p.p 923, 1022, 1024, p.p 1124, 1223, p.p 1422, 1522, 1524, Sra. Fabiane Rambo Justen, como síndica, Sr. Jeferson Settin, Sr. Egeu Lima Filho, Sra. Antônia Medeiros e Sr. Fernando Henrique Nunes representantes da empresa PH3 Solutions, Sra. Kelly Viviane da Silva, gerente de condomínios da Imóveis Crédito Real e Dra. Amanda Paixão e Dra. Ana Paula Fontana, representante do Escritório Karpát Sociedade de Advogados. Em primeira convocação, não havendo o quórum informado por lei, a assembleia não foi instalada, sendo aguardada a segunda convocação. Em segunda convocação, foi instalada a assembleia pelo quórum legal de maioria. Ao instalar a assembleia, foi informado que, para dar andamento à assembleia, seria necessária a eleição de um presidente, Sr. Rene Reinaldo Emmel Junior, unidade 1220 torre 5, colocou-se à disposição para presidir, e a Sra. Marione Lima Leodoro, representante da Imóveis Crédito Real para secretariar, sendo aprovados pelos representantes das unidades presentes, sem ressalvas. Ao iniciar a assembleia, foi solicitada permissão para realização da gravação da assembleia via microfone de celular, sendo aprovado por unanimidade das unidades presentes; os celulares que irão realizar a gravação são os celulares do Sr. Jeferson Settin e do Sr. Fernando Pinto, representantes da empresa PH3. Após o início da assembleia, a unidade 807 passou uma procuração verbal para unidade 1106, unidade 1524 passou uma procuração verbal para unidade 823, unidade 1502 passou uma procuração verbal para a unidade 1302, unidade 1507 passou uma procuração verbal para unidade 514, unidade 1024 passou uma procuração verbal para unidade 514, unidade 724 passou uma procuração verbal para unidade 514, unidade 610 passou uma procuração verbal para unidade 514, unidade 413 passou uma procuração verbal para unidade 514, unidade 1007 passou uma procuração verbal para unidade 1106, unidade 1105 passou uma procuração verbal para unidade 1106, unidade 918 passou uma procuração verbal para unidade 818, unidade 808 e 1219 passou uma procuração verbal para unidade 1106, unidade 802 passou uma procuração verbal para unidade 1312, unidade 1007 passou uma procuração verbal para unidade 514, unidade 1105 passou uma procuração verbal para unidade 1106, unidade 520 passou uma procuração verbal para unidade 1223, unidade 802 passou uma procuração verbal para unidade 1312. A Dra. Amanda Paixão, representante da Karpát, solicitou a palavra para informar que, de acordo com a convenção vigente, as procurações verbais não possuem validade legal. Embora reconheça que essa prática seja comum entre os condôminos, ela gostaria de destacar a importância de seguir as diretrizes legais para evitar problemas futuros. **1.Leitura e deliberação da ata da assembleia anterior 22/06/2023:** Foi dispensada a leitura da ata da assembleia anterior; porém, unidade 1312 gostaria de desejar deixar registrado que, na assembleia anterior, não houve a intenção de propor a reeleição da empresa PH3, mas, sim, propor uma gestão mais prolongada para cada empresa de síndico profissional eleita. Isso se deve ao fato de que, atualmente, as empresas de administração estão sendo trocadas a cada dois anos. **2.Análise e deliberação referente à prestação de contas da atual gestão:** Sra. Fabiane apresentou os saldos do condomínio encerrados em julho 2023 e atual, de agosto de 2023:

<b>Resumo Financeiro Atualizado Julho/23</b>	
Conta Corrente - R\$294.636,72	
Fundo Reserva R\$834.175,48	
Conta Bar R\$779,91	
Salão de Festas R\$94.125,71	
Fundo de Multas R\$2.496,43	
Quadrado Express R\$67.569,67	
Fundo reciclagem R\$ 319,15	
Obra do Bar R\$00,0	
Fundo Pintura Parede Subsolo - R\$935,19	
Fundo Elevadores R\$32.326,08	
Adiantamento -R\$10.349,55	
<b>SALDO GERAL: R\$ 725.870,97</b>	
<b>Inadimplência mês 07/23- R\$ 67.112,28</b>	

<b>Resumo Financeiro e Inadimplência Atualizado até 15/08/23</b>	
Conta Corrente - R\$200.539,21	
Fundo Reserva R\$852.400,42	
Conta Bar R\$779,91	
Salão de Festas R\$100.554,22	
Fundo de Multas R\$2.496,43	
Quadrado Express R\$67.569,67	
Fundo reciclagem R\$ 319,15	
Obra do Bar R\$00,0	
Fundo Pintura Parede Subsolo - R\$935,19	
Fundo Elevadores R\$32.326,08	
Adiantamento -R\$11.249,44	
<b>SALDO GERAL: R\$ 834.722,04</b>	
<b>Inadimplência- R\$ 168.867,42</b>	

Em relação ao valor elevado da inadimplência no mês de agosto, é importante destacar que esse cenário está relacionado à data do mês. Muitas unidades têm o hábito de quitar suas obrigações condominiais até o final do mês, o que pode levar a um aumento temporário nos índices de inadimplência durante os primeiros dias do mês. É válido ressaltar que as unidades inadimplentes fora do prazo de pagamento estão ajuizadas. A Sra. Fabiane informou os números da inadimplência até o dia 15/08/23, sendo 35 unidades inadimplentes, totalizando 78 boletos em aberto. A Dra. Amanda apresentou as ações ajuizadas pelo escritório Karpatt: em julho de 2023, foram registradas 9 ações extrajudiciais e 2 ações no âmbito jurídico, resultando em uma média de inadimplência de 3,22%. Em termos de valores, as ações extrajudiciais totalizaram R\$52.974,58, enquanto as ações no âmbito jurídico somaram R\$15.161,54. A Sra. Fabiane também apresentou o cenário dos processos trabalhistas, que incluem: 1 processo envolvendo a empresa Tiago Construção e Reforma, aguardando audiência; 2 processos relacionados à Epavi, aguardando recurso/audiência; 8 processos envolvendo a empresa Estilo, em fase de execução/audiência inconciliada/recurso; 1 processo referente à empresa Bonacheski de portaria, em execução; 1 processo envolvendo Marcio Fonseca, aguardando data da audiência; e 1 processo relacionado à empresa Labor, aguardando data da audiência. Além disso, foram apresentadas as quatro certidões negativas do condomínio (FGTS, Receita Federal, Prefeitura de Porto Alegre e Certidões trabalhistas). Em relação às demandas executadas, foram realizadas as seguintes atividades: troca de, aproximadamente, 35 pedras na área da piscina externa, troca do rejunte de todo o piso, conserto do vazamento na piscina adulta, troca de todos os ralos das piscinas, conclusão da calçada na área da quadra de Tênis (com aumento da extensão), aquisição de uma nova bomba de calor para a piscina térmica, aterramento nas Torres A, B e C (aprovado em Assembleia em 16/11/20), obra do Bar e Lounge, aquisição de mesas, ombrelones e cadeiras para a piscina externa (sendo 18 ombrelones, 15 cadeiras e 25 mesas de apoio), revitalização do Pet Play, instalação de mais lâmpadas, conserto da fissura na parede da quadra de Tênis, reparo nas cabeceiras e aumento dos postes de iluminação da quadra de Tênis. Também foi realizada a troca das lâmpadas por LED e a venda de equipamentos antigos no valor de R\$6.400,00, sendo 2 bicicletas Reebok por R\$700,00, cada, 2 elípticos Reebok por R\$800,00, cada, 3 esteiras Reebok por R\$1.000,00, cada e 1 esteira Reebok (faltando peças) por R\$400,00. Com esse recurso, foram comprados novos equipamentos no valor de R\$6.418,61, incluindo suporte para dumbbell, pegada revertida e 7 pesos. No muro externo, foram construídas sapatas para sustentação do muro e houve replantio das plantas pela Associação. Também foram adquiridas lixeiras e realizados consertos em 8 contêineres de lixo. Houve manutenção do playground, troca da tubulação do ar-condicionado do salão principal e do deck próximo à academia. Além disso, foi feita a instalação de mais uma antena veicular no portão 2 de veículos, reparo no muro de acesso à garagem das Torres, revitalização do piso do playground, revitalização das floreiras e instalação de novas câmeras no Salão Family House (2 unidades), próximo à Administração (1 unidade) e no portão 2 para identificação da placa, bem como na sala do gerador. Também ocorreu a troca dos pisos do subsolo das Torres, pintura das paredes, instalação das soleiras e remoção das portas. Em relação às demandas em andamento, estão a adequação do Projeto de PPCI, que foi enviado o pagamento da taxa para análise, no valor de R\$6.915,36 (com pagamento previsto para 15/08/23); o projeto da Carport Soluções em Estacionamento; a remoção do deck em frente à Torre B para avaliação da situação atual, cuja decisão será levada à Assembleia, para definição e aprovação; a ação contra a Rossi, cujo processo está com o perito para apresentar proposta de honorários; a criação da sala de materiais para controle de estoque; a implantação do programa "Produtivo" para registro das demandas do condomínio; as ações tomadas para melhorar a manutenção do

DS  
MLL

DS  
KREJ

elevador; a regulamentação de profissionais habilitados para manutenção (ART); o SPDA (Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas); orçamentos para instalação de energia solar; orçamento para rapel, a fim de consertar as vergas das janelas das unidades 1520, 1320 e 720; orçamento para pintura da fachada (sugestão criação de subconta); projeto para instalação das caixas d'água nos salões, bar e salão de beleza, já aprovado em assembleia de 03/04 de dezembro de 2020, no valor de R\$20.000,00; substituição da empresa que executa a manutenção do gerador (investimento: R\$14.532,14); foi informada a existência de uma subestação não encampada; identificação de irregularidades na cerca elétrica; visita técnica da CEEE Equatorial ocorrida em 17/08; e identificação de irregularidades nos postes da quadra poliesportiva e da piscina. Outras demandas realizadas incluem a manutenção dos postes de iluminação, a aquisição de um novo escorregador para a brinquedoteca, a aquisição de tapete para a entrada da quadra de tênis, a instalação de uma rede nova para a quadra de tênis, a instalação da biometria na piscina térmica e a aquisição de nobreak para a sala de monitoramento, portaria principal e central de interfone, bem como outras demandas comuns do dia a dia. Quanto às ações de economia, foi proposta a manutenção do contrato dos elevadores com isenção de 4 meses (janeiro, março, maio e julho de 2023), resultando em uma economia de R\$53.688,76, além de um desconto de R\$2.522,19 nos demais meses do contrato mensal. Ações de melhorias realizadas incluem a instalação das Eletromídias nos elevadores sociais sem custo para o condomínio e a instalação de um medidor de consumo de gás da piscina térmica também sem custo. Além disso, foram contratados mais dois funcionários para o concierge, visando melhor atender às demandas. Para as ações futuras de melhorias, foi mencionado que será realizada uma pesquisa de prioridades. Algumas das possíveis ações mencionadas foram adequações necessárias para o PPCI, execução de rapel para conserto das vergas das janelas, continuação do processo contra a Rossi (com proposta de honorários a ser apresentada pelo perito), instalação de caixa de água para os salões, bar e salão de beleza, pintura da fachada, instalação de energia solar, sistema de irrigação do jardim, instalação de tomadas elétricas para carros, projeto Carpot para sinalização nas garagens, e construção de uma quadra de Beach Tênis, entre outros. Após as apresentações mencionadas, a unidade 1302 solicitou que a prestação de contas seja exclusivamente da última gestão, uma vez que as demandas mencionadas anteriormente foram executadas na gestão 21/22. A Sra. Fabiane informou que as manutenções nos elevadores estão ocorrendo mensalmente, o que tem apresentado melhorias no funcionamento. A administração irá propor a criação de um caixa para a reforma da fachada, explicando que as vergas das janelas apresentam riscos. Foi mencionado que a empresa responsável pela manutenção do gerador foi trocada, pois a empresa anterior não atendia às expectativas do condomínio. A Sra. Fabiane ressaltou a importância de uma manutenção adequada para o gerador, considerando seu alto custo estimado em 500 mil. Foi contratada a empresa fabricante do gerador, que realizou uma limpeza e inspeção. Na próxima semana, o condomínio receberá uma visita da empresa CEEE Equatorial devido ao disjuntor geral estar desligado. Foi explicado que uma subestação não encampada é de responsabilidade do condomínio. Os postes do condomínio estão sendo revisados e constatou-se que a cerca elétrica não está em conformidade com as normas e estão buscando empresas com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) para regularizar a cerca elétrica. A unidade 202, representada pela Sra. Rochele, que atua no bar, solicitou a palavra para expor aos condôminos a necessidade urgente de instalação de uma coifa no bar. Segundo a Sra. Rochele, atualmente não há troca de ar adequada dentro da cozinha, o que torna o ambiente insalubre para os funcionários. Ela informou que realizou alguns orçamentos e a média de valores para aquisição da coifa é de R\$37 mil. A Sra. Rochele explicou que essa necessidade não se limita ao bom andamento do seu restaurante, mas é uma exigência para qualquer empresa que utilize aquele espaço. Após as explicações da Sra. Rochele, a unidade 1211 sugeriu que seja feita uma convocação urgente para tratar essa demanda. Unidade 707 passou uma procuração verbal para unidade 1522. Unidade 1302 solicitou a palavra para realizar a leitura do parecer do conselho fiscal: "**Relatório do Conselho Fiscal do Condomínio Rossi Parque Panamby** - Período analisado de agosto de 2022 até julho de 2023. Este relatório resulta da análise do Conselho Fiscal do Condomínio Rossi Parque Panamby sobre questões que impactaram a gestão condominial durante o período avaliado. Nosso compromisso com a transparência e fiscalização dos recursos do condomínio levou-nos a examinar detalhadamente os eventos relatados. Gastos e Planejamento Orçamentário - Identificamos repetição de problemas no planejamento financeiro. No ano passado, a previsão orçamentária não foi respeitada, o que se repetiu este

DS DS  
RREJ MLL

ano. Destacamos despesas excessivas sem considerar alternativas orçamentárias. A manutenção da piscina é consideravelmente mais alta que outros condomínios com a mesma estrutura (ex. Ibirapuera). O contrato de manutenção teve retirada de serviços e ainda foi majorado em torno de 50% de forma a exceder a previsão orçamentária em cerca de R\$34.000,00. O contrato de jardinagem também extrapolou a previsão sem ação para mitigar o problema. Não surtiram efeitos os questionamentos do Conselho Fiscal com relação a compra majoritária de material junto a um único fornecedor. As despesas com jardinagem geraram um déficit de cerca de R\$55.000,00, sendo R\$42.800,00 apenas em insumos. Com base na planilha previsto x realizado enviada pela administração no dia 15/08/23, constatou-se um saldo negativo no valor de R\$-310.090,36 nas contas do condomínio. O déficit é principalmente resultado de problemas recorrentes no controle orçamentário e da ausência de orçamentos adequados para as despesas. É crucial destacar a importância da previsão orçamentária que não deve ser subestimada no processo de planejamento financeiro do condomínio. Os gastos devem estar em consonância com essa previsão, em vez de exigir que ela seja ajustada às despesas. Em situações excepcionais, as justificativas devem ser devidamente apresentadas e administradas em categorias orçamentárias apropriadas.

**Assembleias** - Identificamos gastos desnecessários em assembleias sem decisões concretas. As pautas, por vezes despropositadas e confusas, suscitam dúvidas quanto à eficácia destas reuniões e à sua condução. A ausência de uma comunicação apropriada e a inclusão de tópicos complexos nas assembleias, sem uma prévia divulgação de informações, prejudicam a participação esclarecida dos condôminos. Um exemplo é o projeto de sinalização viária, realizado no início de 2022, e que até agora não foi compartilhado com os condôminos. Também cumpre salientar o não cumprimento de decisão assemblear como o caso do sistema de câmeras. Mesmo com a não aprovação devido à falta de informações e orçamentos, a administração adquiriu novas câmeras sem apresentação de orçamentos e debitou parte do fundo do salão de festas.

**Problemas de Comunicação** - O condomínio enfrentou problemas com o edital do salão de beleza, desde o lançamento até o contrato. Questões como documentação e interpretações divergentes do que foi decidido em assembleia não foram comunicadas aos moradores, gerando desinformação e possíveis impactos no orçamento.

**Pendências** - A principal pendência atual no condomínio é o Plano de Prevenção e Combate a Incêndios (PPCI). Orçamentos prontos desde o início de 2022 só foram apresentados aos condôminos no final do ano, sendo rejeitados devido à inclusão de itens desnecessários para a aprovação dos bombeiros. Isso levou à necessidade de tardiamente elaborar um novo PPCI com prazo para realizar as adequações até o final deste ano. Com relação a melhoria na segurança dos portões de veículos, a eclusa foi implementada apenas no portão 2. Apesar de comunicados informarem que os demais portões seriam ajustados, até o momento eles seguem permitindo a passagem de diversos veículos. Observa-se também que embora tenha sido abordado em assembleia no ano passado, o tópico da comissão de atualização da convenção do condomínio não teve desdobramentos com reuniões subsequentes. Além disso, uma pesquisa de prioridades foi conduzida, porém, os resultados não foram compartilhados com os condôminos. Verifica-se que medidas devem ser tomadas para evitar a repetição dos problemas identificados, visando a uma gestão efetivamente profissional e eficaz.

**Conclusão** - O Conselho Fiscal do Condomínio Parque Rossi Panamby, no exercício de suas atribuições estatutárias e legais, examinou as contas do Condomínio e as respectivas despesas e receitas do período analisado e com base nas inconsistências apontadas acima é de opinião que as contas sejam **APROVADAS COM RESSALVAS**. Porto Alegre, 15 de agosto de 2023. Alisson Rodrigues (202), Francisco Dornelles (402) e Tales Heredia (1302)". Sr. Tales informou que não foi enviado o orçado e realizado conforme combinado, e sugeriu que a administração realize o acerto entre contas conforme a convenção, que seria retirar o valor da conta principal e transferir para o fundo de reserva, porém, como a conta principal está negativa, teria que ser avaliada essa demanda. O Sr. Egeu informou que não teve acesso ao parecer do conselho fiscal antes da Assembleia e solicitou um prazo de 30 dias para retornar às demandas mencionadas no parecer. Ele questionou se o conselho gestor gostaria de se manifestar sobre o assunto. A unidade 323 se manifestou, afirmando que entende que o papel do conselho fiscal é avaliar as contas, enquanto o conselho gestor tem a função de avaliar e auxiliar a administração. Colocada em votação a prestação de contas da atual Gestão, votaram, aprovando a prestação de contas, com ressalvas, as unidades: casas: p.p 05, p.p 06, p.p 07, p.p 08, p.p 09, p.p 11, p.p 14, p.p 16, p.p 18, p.p 20, 22; Torre 01: P.P 101, P. P 103, 202, 204, 401, 402, P.P 801, 802, p.p 804, 1001, 1003, 1301, 1302, 1303, 1404, 1502, p.p 1503;

DS  
MLL

DS  
RREJ

Torre 02: p.p 205, p.p 206, p.p 208, p.p 305, 308, p.p 407, p.p 408, p.p 505, p.p 506, 508, p.p 607, p.p 706, 707, p.p 708, 807, p.p 1005, p.p 1007, 1105, p.p 1207, 1507, p.p 1508; Torre 03: p.p 209, 212, p.p 309, p.p 312, p.p 410, 509, p.p 610, p.p 710, 712, p.p 912, 1009, 1010, 1209, 1210, 1211, 1309, p.p 1311, 1312, p.p 1411, 1412, 1510; Torre 04: 215, p.p 216, p.p 314, 413, p.p 415, p.p 416, p.p 513, 514, 516, p.p 614, 616, 714, 716, p.p 813, p.p 814, 913, 916, 1116, p.p 1213, 1413, p.p 1416, 1513, p.p 1516; Torre 05: p.p 120, p.p 217, p.p 218, p.p 220, p.p 418, 517, p.p 519, 520, p.p 718, p.p 720, 818, p.p 917, 1018, p.p 1117, 1119, 1319, p.p 1417, 1418, 1419, 1420, p.p 1519; Torre 06: 623, 723, 724, 823, p.p 923, 1022, 1024, p.p 1124, 1223, p.p 1422, 1522, 1524; as unidades: 1220 e 323 aprovam sem ressalvas, por maioria de votos, a prestação de contas foi aprovada com ressalvas. **3. Eleição de síndico (apresentação das propostas), subsíndico e conselhos fiscal e gestor:** A gravação via celular foi encerrada às 20h52min, sendo informado que para a apresentação das empresas de síndicos profissionais, foi realizado um sorteio para determinar a ordem de apresentação. A sequência ficou definida da seguinte forma: 1. Viana Síndicos, 2. PH3 Solutions, 3. LG Síndicos, 4. Sabrina Krug e 5. Porto & Oliveira. Ficando estabelecido que cada empresa terá 5 minutos para a sua apresentação, seguidos por 10 minutos para perguntas e respostas. A empresa Viana Síndicos foi apresentada pelo Sr. Vinicius, sócio da empresa. Ele informou que o perfil da empresa é focado na comunicação entre a empresa e os condôminos. A empresa oferece uma prestação de contas mensal e disponibiliza uma pessoa para atendimento dentro do condomínio durante 44 horas por semana. O Sr. Vinicius também mencionou que a empresa já atende condomínios com características semelhantes ao condomínio Panamby e que, atualmente, possuem uma carteira de 38 condomínios. A unidade 1818 perguntou quais condomínios foram atendidos pela empresa, e o Sr. Vinicius respondeu que eles foram responsáveis pela administração do Rossi Verde e Viva Verde Iguatemi por 3 anos, mas saíram da gestão por questões estratégicas. A unidade 1404 perguntou sobre a responsabilidade pelo atendimento ao condomínio, a formação da equipe e a estrutura da empresa, incluindo a área de apoio. O Sr. Vinicius explicou que a pessoa responsável pelo atendimento ao condomínio terá 10 anos de experiência no mercado e ficará dedicada ao condomínio. Além disso, a empresa conta com profissionais formados e uma estrutura organizada, incluindo engenheiro, advogado e equipe administrativa. A unidade 522 perguntou se a pessoa que ficará no condomínio seria um Microempreendedor Individual (MEI) vinculado à empresa Viana Síndicos. O Sr. Vinicius confirmou que a pessoa será um MEI e estará vinculada à empresa. Por fim, foi mencionado o valor de R\$ 25.250,00 mensal. A empresa PH3 foi apresentada pelo Sr. Egeu. Durante a apresentação, ele mencionou que o condomínio Panamby é como uma cidade e que o contrato permaneceria com uma carga horária de 40 horas. No entanto, foi identificado que a Sra. Fabiane não estava conseguindo suprir todas as demandas do condomínio sozinha. Caso sejam reeleitos, a empresa PH3 irá incluir a Sra. Antonia, também uma síndica profissional com conhecimento em condomínios clube. Ela atuaria juntamente com a Fabiane nas demandas condominiais, dedicando 8 horas semanais dentro do condomínio, além de auxiliar a Fabiane em demandas fora do condomínio. O Sr. Fernando continuaria atuando no condomínio por 2 dias, em turnos alternados, e essa inclusão não geraria custos adicionais para o condomínio. A unidade 517 questionou se a inclusão de mais uma pessoa no time da PH3 será formalizada em contrato, se a Fabiane continuará como síndica no condomínio e se as funções de cada gestor que ficará no condomínio serão especificadas no contrato. A PH3 informou que essas informações podem constar no contrato, e reafirmou que a Fabiane continuará atuando como síndica no condomínio. A unidade 1116 ressaltou a importância da estrutura da PH3 no condomínio, expressando a opinião de que a Fabiane atua sozinha em muitas demandas do condomínio. Agradeceu também a disposição da PH3 em apresentar uma nova proposta de administração. Por fim, foi mencionado o valor de R\$18.900,00, mensal. A empresa LG Síndicos foi apresentada pelo Sr. Leandro, sócio administrador da empresa. Ele mencionou que já foi síndico do condomínio Panamby e, atualmente, atende a 18 condomínios em sua carteira de clientes. Destacou que todos os síndicos da empresa possuem curso superior e oferecem diferenciais, como a implantação de energia solar, sistema de cisterna, melhorias na fachada, implantação de mercados e redução de custos. Durante seu segundo mandato no Panamby, foram realizados investimentos de mais de R\$800 mil em melhorias no condomínio, sem a necessidade de chamada extra, incluindo reformas no hall de entrada, piso emborrachado na pracinha e aprovação de um projeto de bar. A unidade 517 perguntou quem seria indicado para o cargo de síndico. O Sr. Leandro informou que a pessoa indicada seria o Sr. Ricardo, que trabalhou na área

DS DS  
RREJ MLL

administrativa do condomínio de 2018 a 2022. Ficou esclarecido que o Sr. Ricardo ficaria no condomínio em regime de 40 horas semanais, enquanto o Sr. Leandro seria o síndico legal e faria uma visita por semana. A unidade 1312 informou que a última obra realizada na gestão da LG Síndicos foi a contratação de uma empresa para a colocação de pedras na piscina, que não apresentou bons resultados, e citou a demora na pintura do gradil da piscina. O Sr. Leandro explicou que todas as contratações foram feitas com base em tentativas de garantia, mas se a empresa contratada tiver falido, não haverá garantia. A unidade 916 perguntou por que o contrato do Sr. Leandro não foi renovado na última eleição. O Sr. Leandro explicou que entende que não foi renovado devido a mudanças ocorridas em sua empresa. A unidade 1106 mencionou que, na última assembleia, o Sr. Leandro informou que não poderia estar presente dentro do Panamby, o que não estava previsto no edital de contratação. Por fim, foi mencionado o valor de R\$19.900,00 mensal. Empresa Sabrina Krug apresentou-se como a Griffe Gestão Condominial, com 25 anos de experiência no mercado e foco em condomínios grandes, Sra. Rita mencionou ser presidente do Assosíndicos RS e destacou que sua sócia Sabrina possui certificação como síndica 5 estrelas e, caso sejam contratados, o condomínio receberá a certificação de síndico 5 estrelas. A empresa, atualmente, possui 23 condomínios em sua carteira e destaca suas competências em demonstrações financeiras, gestão de pessoas, solução de conflitos e conhecimento técnico. Alegaram ter uma taxa de satisfação de clientes de 96%, de acordo com pesquisas realizadas. A unidade 1420 perguntou quem atuaria diretamente no condomínio, e foi informada que a própria Sabrina seria responsável, contando com todo o apoio da estrutura da empresa. A unidade 517 questionou se a Sra. Sabrina não seria síndica de outros condomínios, e foi esclarecido que ela atuaria exclusivamente no condomínio em questão. Foi levantado o fato de que, na apresentação, não foram mencionados condomínios do porte do Panamby, e perguntaram se a empresa já havia atuado em condomínios desse porte. A empresa afirmou ter realizado a implantação do condomínio Panamby e informou que já atendeu outros condomínios de porte similar. Questionado qual é o vínculo entre Sra. Sabrina e Sra. Rita e a empresa esclareceu que ambas possuem um contrato unificado. Além disso, a equipe da empresa é composta por 6 pessoas, mas que realizam contratações pontuais sempre que necessário. Por fim, foi mencionado o valor de R\$16.380,00, mensal. A empresa Porto & Oliveira se apresentou com o Sr. André e a Sra. Carla. O Sr. André mencionou que participaram da eleição em 2021, quando a empresa PH3 foi escolhida. Atualmente, a empresa conta com 8 síndicos profissionais e uma pessoa para atuar como plantão, tendo um total de 49 condomínios em sua carteira. O Sr. André seria o responsável por atuar no condomínio do Panamby em tempo integral, com uma carga horária de 40 horas semanais. A unidade 1211 questionou a composição da empresa, e o Sr. André esclareceu que possuem 8 síndicos profissionais, mas no caso do Panamby, ele mesmo seria o responsável. Além disso, caso seja escolhido, a empresa fará a contratação de um assistente para atender às demandas específicas do síndico do Panamby. Quando questionado sobre quais condomínios do porte do Panamby eles atendem, o Sr. André informou que já atendem condomínios clubes e estão em fase de implantação de outro. A unidade 202 perguntou sobre o que a contratação da empresa poderia agregar ao condomínio. O Sr. André respondeu que a empresa oferece agilidade para entender as demandas, pois analisaria as atas passadas e, assim, poderia compreender as necessidades do condomínio. Ele também mencionou que a empresa realiza pesquisas de opinião e as divulga. Quando questionado se todo o grupo empresarial é MEI, o Sr. André esclareceu que a empresa é composta por 3 sócios, e os demais síndicos são MEI que prestam serviços para a empresa Porto & Oliveira. Por fim, foi mencionado o valor de R\$18.900,00, mensal. Após as apresentações das empresas, surgiram questionamentos por parte dos condôminos em relação à contratação de um síndico MEI. A Dra. Amanda, representante da empresa Karpas, esclareceu que, quando um síndico é eleito por assembleia, não há vínculo trabalhista, o que significa que o condomínio não assume riscos legais. No entanto, ela ressaltou que existe a possibilidade de algum funcionário da empresa de síndico profissional, que esteja atuando dentro do condomínio, entrar com uma ação na justiça, e nesse caso, o condomínio poderia ser considerado subsidiário na ação. Após os esclarecimentos, foi decidido que a eleição do síndico seria realizada por meio de votação individual, onde cada voto seria computado um a um. Os condôminos seriam chamados de acordo com a lista de presenças, e a Dra. Amanda foi convidada a analisar as votações. Além disso, foi informado que qualquer condômino interessado poderia se dirigir à mesa para acompanhar a votação. Cada unidade deveria mencionar o número correspondente à empresa na qual desejavam votar, sendo: 1. Viana Síndicos; 2. Ph3 Solutions; 3. LG Síndicos; 4.

DS  
MLL

DS  
KREJ

Sabrina Krug; 5. Porto & Oliveira. Colocado em votação, votaram na empresa 1: zero unidades; votaram na empresa 2 as unidades: 202, 401, 804, 802, 309, 312, 710, 912, 1312, 519, 1303, casa 05, casa 06, casa 09, casa 14, casa 20, casa 22, casa 07, casa 08, 708, 506, 407, 305, 1005, 206, 205, 208, 706, 1106, 505, 807, 1411, 1124, 1105, 805, 408, 416, 513, 813, 814, 1311, 1416, 1207, 1516, 614, 415, 516, 716, 418, 610, 1507, 1024, 724, 413, 1007, 514, 707, 1522, 508, 509, 1209, 1210, 1211, 1309, 703, 623, 215, 916, 1513, 1116, 1319, 1220, 323, 1223 e 520, totalizando 75 votos; Empresa 3, votaram: 1422, 212, 712, totalizando 3 votos; empresa 4, zero votos; Empresa 5: 101, 103, 1302, 1502, 204, 402, 801, 1519, 1117, 1213, 718, 720, 1018, 1001, 1301, 1510, 1404, 1503, 607, 1508, 209, 410, 216, 324, 120, 917, 923, 522, casa 15, casa 16, casa 18, 615, 308, 1110, 1412, 1009, 913, 1413, 218, 220, 818, 918, 517, 1119, 1418, 1417, 1419, 1420, 723, 823, 1022, 1524, totalizando 52 votos; por maioria de votos, foi reeleita para exercer a função de síndico profissional do condomínio Rossi Parque Panamby a empresa PH3 Solutions Ltda, inscrita no CNPJ 18.871.790/0001-46, neste ato representada por seu sócio Sr. José Henrique Matos Hornung, CPF 001.540.940-64, pelo período de um ano a contar desta data. Foi questionado se teria algum condômino que gostaria de se candidatar para exercer o cargo de subsíndico, Sra. Cristina Schwonke, unidade 514, colocou-se à disposição. Colocaram-se à disposição para exercer a função de **conselheiro fiscal** os seguintes condôminos: Sr. Guilherme Abreu Wrege, unidade 314, Sr. Tales Rodriguez Heredia, unidade 1302 e Sr. Alessandro Lima, unidade 522. Para conselho **gestor das casas** se colocou à disposição Elisabeth Gomes Paz, casa 22 e Sra. Virginia Rodrigues de Freitas Galvão, casa 06. Conselho gestor das torres colocaram-se à disposição na **torre A**: Sr. Sergio Roberto de Oliveira, unidade 1404 e Sr. Alisson Costa Rodrigues, unidade 202; **torre B**: Sr. Fabiano Monaiar, unidade 308 e Sr. Marcus Vinicius Lacerda Sobrinho, unidade 1508; **torre C**: Sr. Rodrigo Martins de Castro Gomes, unidade 410 e Sr. Rodrigo Alff Gonçalves, unidade 1010; **torre D**: Thiago Cestari da Costa, unidade 1213 e Sr. Alberto Meneghetti, unidade 1513; **torre E**: Sr. Ricardo Guthel Gonçalves, unidade 1018 e Sra. Karen Theisen, unidade 818; **torre F**: Paulo Borges, unidade 1522 e Sra. Juliana Weidlich Sommer, unidade 1422, colocado em votação a eleição dos membros acima, todos foram eleitos por unanimidade. **4. Análise e deliberação da previsão orçamentária para a próxima gestão**: nada foi tratado nesta pauta, ficando pré-agendada uma assembleia geral extraordinária para dia 05 de setembro de 2023, para tratar essa pauta e demais pautas pertinentes que serão enviadas pela administração. Posto em votação, foi aprovado que a secretária faça a confecção da ata-extrato, referente à Assembleia Ordinária, realizada dia 15 de agosto de 2023, para expedir, para os devidos fins de direito. Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia Geral Ordinária, às 23h42min, na qual lavrei a presente ata, que vai assinada por mim, Secretária, e pelo Presidente. Porto Alegre, 15 de agosto de 2023.

DocuSigned by:

*René Reinaldo Emmel Junior*66C8E0B2FCE945F  
RENÉ REINALDO EMMEL JUNIOR  
PRESIDENTE

DocuSigned by:

*Mariane Lima Leodoro*0B11987614A44DF  
MARIONÉ LIMA LEODORO  
SECRETÁRIA