



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**  
**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARTSY**

Rua: Gen. Lima e Silva, nº 570

CNPJ: 31.454.503/0001-60

Aos onze dias do mês de abril de 2023, às dezenove horas e trinta minutos em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária, os condôminos do Edifício Artsy Residence, Office e Mall, localizado na Rua General Lima e Silva, nº 570, Porto Alegre, nesta capital. Sendo eleito para presidir esta assembleia, o Sr. Artur Germano Gerhardt, apto 409 (Residence) e para secretariar a Sra. Gabrieli Fernandes Dornelles, representante da Auxiliadora Predial. Antes do início da pauta do dia, foi solicitado pelo presidente que ficasse mencionado o seguinte artigo da convenção, Conforme Capítulo IV, artigo 32º - A cada unidade corresponderá um voto, sendo que os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas de condomínio bem como respectivos reajustes monetário, juros e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações e, se não obstante a proibição deste parágrafo, votarem nas Assembleias, os seus votos serão nulos. Dito isto, a votação dos itens desta assembleia em comum acordo com os condôminos, será realizada por unidade. Ordem do dia: **Item 01. Prestação de contas exercício 2022/2023:** O Sr. Fábio, Síndico, iniciou apresentando as melhorias realizadas no período, sendo elas: instalação de câmeras no pátio dos fundos; instalação de câmera no Lounge do 6º andar; revitalização da parede verde e floreiras do 6º andar; troca das capas das almofadas do 6º andar por capas com sistema Aqua Block; reforma do salão de festas do Residence; aplicação de insulfilme na guarita do Residence; aquisição e instalação de novos pontos de iluminação no Mall; alteração da comunicação visual por novo padrão mais duradouro; ajuste e inclusão de 3 pares de sensores e pintura das faixas para sinalização da garagem; ajuste dos sistemas de geradores de energia; alteração do bicicletário frontal; revitalização da floreira frontal; pintura da fachada do condomínio; automação na iluminação da Torre Office e Mall. O mesmo apresentou em assembleia os três processos identificados no CNPJ do condomínio Artsy, citando o nome das empresas terceirizadas e de condôminos que ingressaram com um processo contra o condomínio. Estando um processo finalizado e os demais em andamento. Apresentou a planilha de chamados da Construtora, explanando sobre o andamento das solicitações e sobre as demandas finalizadas, expondo ainda que o condomínio possui um engenheiro contratado para acompanhamento das entregas da construtora, e que a dois meses não dá retorno para a administração. O síndico eleito deverá tomar as medidas cabíveis. Apresentou o total de receitas e despesas do exercício 2022/2023 de cada subcondomínio, as torres Residence e Office com o saldo positivo, e o Mall com saldo negativo que já está sendo recuperado. O Sr Luciano Marcon, ap. 1410, expôs que acompanha as pastas contábeis no Portal da Auxiliadora Predial, que a última pasta disponível é do mês de setembro do

DS

GFD

DS

RGG

ano de 2022, questionando se o conselho teve acesso às pastas contábeis. A Sra. Daiane, Coordenadora da Auxiliadora Predial, abriu o Portal da Auxiliadora na assembleia, reforçando o passo a passo para acesso às pastas digitais, e demonstrando que as pastas estão disponíveis até o mês de fevereiro de 2023. O Sr. Fabiano, ap. 1109, expôs que no seu entendimento, não é possível realizar a votação para a prestação de contas, sugerindo a não aprovação ou a aprovação de contratação de uma auditoria, para posterior análise e aprovação ou não das contas. O Presidente da mesa esclareceu que a votação deveria ocorrer, visto ser um item de pauta. Foi questionado o procedimento que está sendo realizado para a recuperação do saldo negativo do Mall. A Sra. Daiane esclareceu que o saldo vem sendo recuperado mensalmente, que nos próximos meses estará ok, complementou informando, para deixar claro para todos, que o saldo negativo foi gerado devido a contração de limpeza extra e o projeto do totem. O Sr. Fabiano, expôs que foi contratada uma empresa para a alteração da comunicação visual. O Sr. Fábio explicou que a comunicação visual já existia, a mesma apenas foi complementada, e a aprovação passou pelo conselho. O Sr. Fabiano expôs, que na sua opinião, esta aprovação deveria ser validada em assembleia pelos condôminos e não somente pelo conselho. Questionou ainda sobre o caminhão que ficou estacionado alguns dias em frente ao condomínio. O Sr. Fábio esclareceu que estava sendo realizada a limpeza das caixas d'água, sendo uma obrigação legal do condomínio, ressaltando que, o valor pago para a realização desta limpeza está dentro da rubrica conforme prestação de contas apresentada. Sendo submetido a votação, a prestação de contas foi aprovada pela maioria dos votos, sendo 28 votos favoráveis, 06 votos contrários e 03 abstenções. O Sr. Fábio agradeceu a todos pelo período em que a Banca de Síndicos esteve no condomínio, e informou que devido à falência da relação entre os condôminos, a Banca de Síndicos não irá se candidatar para permanecer no cargo de síndico. **Item 02. Eleição de nova administração.**

**Síndico, subsíndico e conselho:** O Sr. presidente iniciou questionando se algum dos presentes teria interesse de se candidatar para o cargo de síndico. O Sr. Alessandro expôs que os condôminos buscaram Síndicos profissionais, e que após análise das propostas, trouxeram a Empresa Gesta, representada pelo Sr Marcio Ferreira, como candidato a Síndico. O Sr. Fabiano, ap. 1109, também se candidatou ao cargo de Síndico. Iniciando a apresentação dos candidatos, o Sr. Márcio da empresa Gesta, de posse da palavra iniciou a apresentação informando que buscou informações sobre o condomínio, que possui experiência em empreendimentos multiuso, apresentou o escopo de trabalho da empresa, carga horária e proposta financeira, permanecendo à disposição para perguntas. Antes de iniciar a apresentação do Sr. Fabiano, o Sr. Fernando Locatelli expôs entender que existe conflito de interesse do condômino ser Síndico, visto que o mesmo é procurador em um processo contra o condomínio. O Sr. Fabiano expôs, que em seu entendimento não há conflito de interesse, bem como se eleito poderá abrir mão dos poderes como procurador. Foi questionado qual seria a carga horária e o salário do Sr. Fabiano, o mesmo respondeu que conforme previsto em convenção, a sua remuneração será de dois salários mínimos, referente a carga horária expressou que é morador residente no condomínio, estará sempre a disposição. Foi questionado quais os objetivos do Sr. Fabiano como síndico para o Mall, o mesmo respondeu que tratará de todos os assuntos pertinentes ao Mall com total equilíbrio. O Sr. Fabiano expôs ainda que já buscou propostas de outras administradoras para o condomínio. Foi questionado o que pretendia fazer para harmonizar as relações no condomínio, pois era visível

DS

GFD

DS

UGG

todos os problemas de relacionamento. O Sr. Fabiano respondeu que buscaria o entendimento de todos. Passando para votação foram registrados 18 votos para a empresa Gesta representada pelo Sr. Márcio, 15 votos para o Sr. Fabiano e 04 abstenções, sendo eleito como Síndico a empresa Gesta - Gestão Estratégia, Asses & Projet, inscrita no CNPJ - 13.146.137/0001-09 representada pelo Sr. Márcio Ferreira, CPF nº 902.055.700-97. **Subsíndicos:** Sra. Clarice Teresinha Locatelli, ap 504; e Sr. Alessandro da Silva Sias. **Conselho Consultivo:** Sra. Jane Maria Klusener, ap 607; Sr. Mauricio Peng Giora, loja 16; Sra. Naida Dellamora Degrazia, sala 412. **Conselho Suplente:** Sr. Luis Fernando da Silva Bilibio, ap 508; Sra. Margarida Chacur Gonçalves, sala 203; Sra. Larissa Jung Pereira, ap. 608. Nada mais havendo a ser tratado, encerrou-se a assembleia às 23 horas.

DocuSigned by:  
*Artur Germano Gerhardt*  
C7EC733D6911454...

Artur Germano Gerhardt  
Presidente

DocuSigned by:  
*Gabrieli Fernandes Dornelles*  
BEBF5F44340F4AB...

Gabrieli Fernandes Dornelles  
Secretária



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARTSY**

Rua: Gen. Lima e Silva, nº 570

CNPJ: 31.454.503/0001-60

Aos onze dias do mês de abril de 2023, às dezenove horas e trinta minutos, em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária os condôminos do Edifício Artsy Residence, Office e Mall, localizado na Rua General Lima e Silva, nº 570, Porto Alegre, nesta capital. Sendo eleito para presidir esta assembleia o Sr. Artur Germano Gerhardt, apto 409(Residence) e para secretariar a Sra. Gabrieli Fernandes Dornelles, representante da Auxiliadora Predial. Antes do início da pauta do dia, foi solicitado pelo presidente que ficasse mencionado o seguinte artigo da convenção, Conforme Capítulo IV, artigo 32º - A cada unidade corresponderá um voto, sendo que os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas de condomínio bem como respectivos reajustes monetário, juros e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações e, se, não obstante, a proibição deste parágrafo, votarem nas Assembleias, os seus votos serão nulos. Dito isto, a votação dos itens desta assembleia, em comum acordo com os condôminos, será realizada por unidade. Ordem do dia: **Item 01. Apresentação e aprovação para o novo local do totem:Item 01. Apresentação e aprovação para o novo local do totem:** A Sra. Luizane da loja 05 iniciou apresentando as opções de layout para o posicionamento do novo local do totem, salientou que este item está em andamento desde 2019, ressaltou que participou do licenciamento e design do totem, informando que na assembleia do dia 16 de agosto 2022 este mesmo item foi pauta e não foi aprovado, dito isto, foi apresentado através de fotos, os layouts. Informou que o objetivo deste totem é para identificação das lojas do Mall, sendo o layout da proposta 01 já licenciado pela Prefeitura e pago, salientou que se aprovada as propostas 02 ou 03, as mesmas terão que solicitar novamente licença na Prefeitura, terão novos custos e o processo irá demorar ainda mais até a liberação. Expôs que esta identificação visual não iria vedar o logo do condomínio Artsy. a Sra. Daiane informou que caso seja necessário solicitar novamente o licenciamento na Prefeitura, quem irá arcar os custos será o Mall, ressaltando que este item está em pauta para aprovação de todas as torres, visto que agregará na estrutura visual do empreendimento. O Sr. Fabiano expôs que em seu entendimento a aprovação do totem necessita de quorum de dois terços. O Sr. Artur, presidente, expôs não entender da mesma forma, visto que não se trata de uma obra. A Sra. Luizane se colocou à disposição para eventuais esclarecimentos de dúvidas sobre o layout do totem, informou que o totem é feito de estrutura metálica com acm na superfície. Conduzida a votação foram registrados 24 votos para a proposta 01, nenhum voto para a proposta 02, 11 votos para a proposta 03, desta forma foi aprovada a proposta de layout 01. **Item 02. Apresentação e aprovação para compra de novas esteiras para academia, bem como fonte**

DS

GFD

DS

RGG

**de recurso:** O Gestor Clauan, representante da Auxiliadora Predial, informou que na Torre Residence há duas esteiras que não são profissionais, que quando as mesmas superaquecem, desligam sozinhas, o que pode ocasionar queda de quem está utilizando. A empresa responsável pelas esteiras já existentes no condomínio é a Pro Sport, a mesma indicou dois modelos de esteiras profissionais, sendo uma com inclinação no valor de R\$14.900,00 e sem inclinação no valor de R\$12.990,00. O Sr. Clauan ressaltou que a sugestão é continuar com as esteiras que atualmente já estão no condomínio e realizar a compra de mais uma conforme proposta apresentada. O Sr. Fabiano questionou qual o custo de manutenção, o Sr. Clauan respondeu que o custo de manutenção varia de acordo com o problema, não tendo como prever o custo, ressaltou que as esteiras existentes no condomínio estão avaliadas em torno de R\$1.800,00 cada uma, e que podem ser utilizadas como forma de abatimento no valor do custo das novas. A Sra. Silvana expôs o custo em média por unidade, sendo a proposta de valor R\$14.900,00 com um custo médio de R\$110,25 por unidade, e a proposta de valor R\$12.990,00 com um valor média de R\$96,12 por unidade, em ambas situações será ajustado conforme fração ideal. O Sr. Presidente informou que qualquer uma das propostas aprovadas, não há nenhum impedimento do síndico negociar valores, sugeriu para iniciar a votação, com as seguintes propostas: A) Trocar duas esteiras por novas e vender as duas já existentes no condomínio; B) Compra de duas novas esteiras e vender uma das existentes; C) Comprar duas novas esteiras e permanecer com as já existentes; D) Permanecer com as duas já existentes e comprar uma nova. Informou que o fundo de reserva não poderá ser utilizado para este fim, visto que não é item de pauta. Dito isto, foi aprovado por maioria dos presentes a opção A, sendo a troca de duas esteiras por novas e a venda das duas já existentes, como teto por esteira, foi aprovado o valor de R\$14.900,00. Com ressalva que a administração buscará mais orçamentos, bem como, renegociar as propostas recebidas. A forma de pagamento desta despesa será via chamada extra na mesma quantidade do parcelamento da compra. O Sr. Paulo, se dispôs a reunir-se com a administração para auxiliar.

**Item 03. Apresentação e aprovação para individualização dos serviços de limpeza compartilhada entre os subcondomínios.** A Sra. Daiane iniciou informando que este foi um assunto levantado pela Sra. Clarice, que possui algumas dúvidas referente as tarefas do funcionário, carga horária e o valor que cada torre paga. Sendo as atividades do funcionário compartilhada entre os subcondomínios, conforme segue: funcionário responsável pela limpeza da frente do condomínio assim que chega pela manhã, realiza a revisão do espaço do Mall e banheiros, assim como limpeza dos estacionamentos das alas Residencial e Comercial; funcionário responsável pela higienização dos depósitos de lixo assim como a retirada dos resíduos orgânicos para contêiner externo; o funcionário fica disponível para atender quaisquer demandas que surgirem durante o seu expediente de trabalho, por todo o perímetro do condomínio; valor atual da despesa R\$ 5.278,38. Sendo pago pelo Residence 70,42%, Office 22,46% e Mall 7,12%. A Sra. Clarice trouxe como sugestão a individualização do serviço de limpeza, bem como o pagamento. O Sr. presidente perguntou se há alguma proposta para este item, a Sra. Daiane respondeu que não, pois entende que é um item a ser trazido em conjunto com a previsão orçamentária. O Sr. presidente expôs que não teria como votar neste item, sendo necessário um estudo sobre a distribuição efetiva das atribuições, serviços comuns e tempo gasto em cada um dos subcondomínios, para reapresentação em futura assembleia. Com o consenso de todos os presentes, este item não foi

DS

GFD

DS

UGG

levado a votação. Foi sugerido criar uma comissão, para tratar dos interesses em comum . Nada mais havendo a ser tratado, encerrou-se a assembleia às 23 horas.

DocuSigned by:  
*Artur Germano Gerhardt*  
C7EC733D6911454...

Artur Germano Gerhardt

Presidente

DocuSigned by:  
*Gabrieli Fernandes Dornelles*  
BEBF5F44340F4AB...

Gabrieli Fernandes Dornelles

Secretária