



3º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E DE PESSOAS JURÍDICAS

Marco Antônio da Silva Domingues - Oficial Registrador

Rua Gen. Andrade Neves, 14 – 7º andar – Sala 702 - Porto Alegre/RS – 90010-210

Fone 51.3029-9296 – terceiro.rtdpj.poa@hotmail.com - www.terceiroregistropoa.com.br

REGISTRO ELETRÔNICO **REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**

O documento eletrônico apresentado que segue nas próximas folhas, foi protocolado sob nº 107847, em 07/11/2022, registrado sob nº 101249 em 21/11/2022, no livro B-517 de Registro de Títulos e Documentos, à folha 278 F.

As assinaturas eletrônicas constantes neste documento eletrônico foram conferidas e estão em conformidade com os padrões do art. 10 da Medida Provisória 2200-2 de 24 de agosto de 2001.

Porto Alegre, 21 de novembro de 2022.



Wagner Souza de Paula
Escrevente Substituto

Documento assinado eletronicamente por Wagner Souza de Paula, em Conformidade do Padrão Brasileiro de Assinatura Eletrônica, padrão ICP-Brasil. Este é um documento público eletrônico, emitido nos termos da Medida Provisória de no 2200-2, de 24/08/2001.

A autenticidade do certificado eletrônico pode ser confirmada em <https://verificador.iti.gov.br>
continua na próxima folha



continuação da folha anterior.

AO OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE
Porto Alegre/RS

Eu, Mauro Bernardes Ribeiro, brasileiro, portador do Rg nº 19.355.392 e do CPF nº 138.576.878-94, Residente na Rua Mario Dias 560, Bairro Alphaville, Cidade e Comarca de Ribeirão Preto/SP, telefone: (16) 98862-9840, e-mail de contato maurobribeiro@outlook.com venho, mui respeitosamente à Douta Presença de Vossa Senhoria, requerer o registro para fins de conservação, da Ata da Assembleia Geral Ordinária de Instalação, datada de 25/10/2022 do Condomínio Residencial Porto Los Andes, situado na Avenida Protásio Alves No 8046, Bairro Morro Santana CEP 91260-000, Cidade de Porto Alegre/RS, nos termos do artigo 127, inciso VII, da Lei nº 6.015/1973. Foi esclarecido que o registro facultativo é exclusivamente para fins de conservação, provando apenas a existência, data e conteúdo do documento, não gerando publicidade, nem efeitos em relação à terceiros, conforme item 11 do Cap. XIX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça com redação dada pelo provimento C.G nº 19/2019.

Termos em que, respeitosamente,

Pede e Espera Deferimento.

Ribeirão Preto, 03 de novembro de 2022.

Mauro Bernardes Ribeiro

CPF: 138.576.878-94

Representante Legal Empresa MBR Organização e Desenvolvimento Ltda

CNPJ 14.293.595/0001-25

continua na próxima folha



continuação da folha anterior



DECLARAÇÃO

Nome completo: MAURO BERNARDES RIBEIRO
RG: 19.355.392
CPF OU CNPJ: 14.293.595/0001-25
NACIONALIDADE: BRASILEIRA
ESTADO CIVIL, EXISTÊNCIA DE UNIÃO ESTÁVEL: CASADO
PROFISSÃO: EMPRESÁRIO
FILIAÇÃO - MAE: JESUINA PIO BERNARDES
FILIAÇÃO - PAI: ANTONIO MAURO RIBEIRO
DOMICÍLIO E RESIDÊNCIA: RUA MARCO DIAS, SGO AL PHAVILLE
CEL: 14.110-000 - FUNDOS PRETO/SP.
ENDEREÇO ELETRÔNICO: MAUROBRIBEIRO@OUTLOOK.COM

Declaro, nos termos do artigo 8º do Decreto 10.278, de 18/03/2020, que regulamentou o artigo 3º da Lei 13.874 de 20/09/2019 e o artigo 2º-A, da Lei 12.682 de 09/07/2012, que efetuei a digitalização do presente documento, o qual reproduz, integralmente, o documento físico que encontra-se em minha posse, respondendo pela conformidade do processo de digitalização, que seguiram os padrões determinados pelo artigo 5º do referido decreto.

P. Deferimento,

03/11/2022
(Local e data)
[Assinatura]
(Assinatura)

CPF <u>138.576.878-9</u>	RG <u>19.355.392-2</u>
-----------------------------	---------------------------

REPRESENTANTE LEGAL :- MBR ORGANIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO
LTDA - ME
CNPJ - 14.293.595/0001-25

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: ACAFF245-FF2A-4A9B-93FA-8EA7648846A6

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO LOS ANDES, SITUADO NA AVENIDA PROTÁSIO ALVES, Nº8046- BAIRRO:MORRO SANTANA- PORTO ALEGRE/RS-CEP: 91260-000 -REALIZADA EM 25 DE OUTUBRO DE 2022.

Aos 25 (vinte e cinco) dias do mês de outubro do ano de dois mil vinte e dois, às 14:30hs em segunda e última chamada, conforme Edital de Convocação regularmente expedido, iniciou-se a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio RESIDENCIAL PORTO LOS ANDES , situado na Avenida Protásio Alves, nº 8046- Bairro: Morro Santana – Porto Alegre/RS-CEP: 91260-000, em ambiente digital no formato Live, ferramenta disponibilizada pela MBR Organização e Desenvolvimento Ltda., sendo o Dr. Mario Alberto Zangrande Júnior responsável por presidir a Assembleia, que convidou o Dr. Stênio ScandiuZZi para secretariar a assembleia. Seguindo o edital de convocação, deliberaram sobre a seguinte ordem do dia **1- Noções básicas de vivência em condomínio; 2- Informações diversas sobre manutenção e Assistência Técnica; 3- Implantação do condomínio, com autorização da retirada do CNPJ; 4- Eleição do corpo administrativo do condomínio: Síndico, Subsíndicos de Bloco, membros do Conselho Consultivo e membros do Conselho Fiscal; 5- Aprovação do orçamento inicial para as despesas comuns ordinárias e extraordinárias, inclusive conservadoras e administradora de condomínio.** Abrindo os trabalhos, o Dr. Mario Alberto Zangrande Júnior, representante da MBR, parabenizou todos os proprietários pela conquista. Esclareceu sobre como os participantes poderão se manifestar durante a Assembleia e que as equipes técnica e de atendimento estarão prontas para atender eventuais dificuldades que vierem a ocorrer durante a assembleia. O Dr. Mario Alberto Zangrande Júnior esclareceu que a assembleia tem como objetivo deliberar os assuntos coletivos do Condomínio e que serão tratados apenas os assuntos contidos na Ordem do Dia. Em seguida passou-se a deliberar o **primeiro item**, sendo informadas aos condôminos as noções básicas de vivência em condomínio, explicando os direitos e deveres do morador. Passou-se para o **segundo item**: Foi informado aos presentes sobre a importância da manutenção preventiva na área privativa e área social comum. Os clientes também foram orientados de como deverão solicitar chamados para a Assistência Técnica. Esclarecida todas as dúvidas, **passou-se para o terceiro item**: Foram explanadas as formalidades da implantação do condomínio que foram aprovadas e votadas por todos, inclusive a abertura do CNPJ que ficará sob responsabilidade do Síndico. Após a emissão do CNPJ e início da entrega do empreendimento, o Síndico deverá fazer a transferência das contas das concessionárias. O condomínio poderá ser entregue com os contratos de fornecimentos de Gás, Elevador, Energia Elétrica e Água da área comum/blocos já em andamento. Todos os contratos poderão ser emitidos em nome da MRV Engenharia e Participações S/A e os mesmos deverão ter suas titularidades alteradas para o nome do empreendimento no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a entrega da primeira unidade deste empreendimento. Este prazo somente será prorrogado para casos em que o CNPJ esteja em tramitação de emissão na Receita Federal. **Passou-se para o quarto item**: Foi eleito para o cargo de Síndico, por maioria de votos, o Sr. BRYAN SILVA DE JESUS, apartamento 1001, bloco/torre 02, portador do CPF/MF nº 033.171.470-16; documento de identidade nº 3111403899 nacionalidade brasileiro, síndico profissional, casado, que representará o condomínio ativa e passivamente, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns e representará o condomínio perante as instituições financeiras e órgãos públicos. **Para Subsíndicos de Bloco/Torre foram eleitos**: BLOCO/TORRE 1: Sr. ERICK NIARY CARDOSO, apartamento 703 bloco/torre 01, portador do CPF/MF nº 023.104.020-28 e documento de identificação 1108596998; BLOCO/TORRE 2: Sr. MATEUS MEZZALIRA, apartamento 603 bloco/torre 02, portador do CPF/MF nº 025.344.070-07 e documento de identificação 9092630509. **Para o**

DS
AAARPLASBSDJ

MARIO ALBERTO ZANGRANDE JUNIOR
Assinado digitalmente por MARIO ALBERTO ZANGRANDE JUNIOR
Razão: Eu revisei este documento
Localização: Ribeirão Preto, SP
Data: 2022.11.03 16:14:24-0300
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.1

STENIO SCANDIUZZI
ZZI

Assinado digitalmente por STENIO SCANDIUZZI
ID: C=BR, O=C=BR, OU=STENIO SCANDIUZZI, CN=STENIO SCANDIUZZI
Razão: Eu revisei a. Este documento
Localização:
Data: 2022.11.03 16:13:05-0300
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.1

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: ACAFF245-FF2A-4A9B-93FA-8EA7648846A6

Conselho Consultivo foram eleitos: Sr. BRUNO MAGALHAES NUNES, apartamento 205 bloco/torre 01, portador do CPF/MF nº 027.200.520-78, documento de identificação nº 7082003737; Sra. CAROLINA DA SILVA REIS, apartamento 1.201 bloco/torre 02, portadora do CPF/MF nº 018.474.120-33, documento de identificação nº 4091084238; Sra. MÔNICA BUTZKE MARCON, apartamento 402 bloco/torre 02, portadora do CPF/MF nº 853.398.650-53, documento de identificação nº 8088471688. **Para o Conselho Fiscal foram eleitos:** Sra. CAROLINA DA SILVA REIS, apartamento 1.201 bloco/torre 02, portadora do CPF/MF nº 018.474.120-33, documento de identificação nº 4091084238; Sr. JUAN GONSALVES DE OLIVEIRA, apartamento 1.005 bloco/torre 01, portador do CPF/MF nº 025.621.990-73, documento de identificação nº 06586384951; Sr. ERICK NIARY CARDOSO, apartamento 703 bloco/torre 01, portador do CPF/MF nº 023.104.020-28, documento de identificação nº 1108596998. Todos os Eleitos tomam posse de seus respectivos cargos nesta data e cumprirão o mandado de 24 meses (vinte e quatro) a partir de 25/10/2022, podendo ser reeleitos. **Passou-se para o quinto item:** Foi aprovada pela maioria presente a Previsão Orçamentária Ordinária mensal sendo o valor a ser pago por unidade o importe de **Opção 1: Valor médio por apartamento** de R\$ 279,21 (duzentos e setenta e nove reais e vinte e um centavos). **Opção 2: Valor médio por apartamento** de R\$ 300,98 (trezentos reais e noventa e oito centavos). Colocadas as opções em votação, **foi aprovado pela maioria dos votos, a Opção 2** com a cota de condomínio por apartamento no valor de R\$ 300,98 (trezentos reais e noventa e oito centavos), sendo que o valor de consumo de água, gás e energia não está incluso na taxa condominial. O valor das contas de água e gás e energia (da área comum) deverá ser apurada pelo condomínio e dividido pelas unidades. Foi aprovado que na previsão orçamentária será destinado o valor de um salário-mínimo nacional vigente sendo R\$ 1.212,00 (um mil duzentos e doze reais) para o síndico eleito em formato de remuneração, podendo este valor ser revisto em assembleia futura para este fim. A MRV não se responsabilizará por pagamentos de taxas de administração para a Administradora contratada pelo Síndico. Foi explicado ainda que a primeira cobrança de condomínio ou qualquer outra taxa extra acontecerá no mês subsequente a comunicação de entrega de chaves e que a responsabilidade pagamento obedecerá aos critérios presentes na **cláusula 6.2 do Contrato de Promessa de Compra e Venda**, a saber: *“Todas as despesas, impostos, taxas, multas e contribuições que recaírem sobre o imóvel objeto desse Contrato, até o prazo final constante da efetiva notificação para o recebimento/ disponibilização das chaves, são de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA e a partir do mês subsequente, passarão a correr por conta exclusiva do(a) PROMITENTE COMPRADOR(A), ainda que lançados em nome da PROMITENTE VENDEDORA. A mesma regra aplica-se àqueles que incidam ou venham a incidir sobre as partes comuns, indivisíveis e inalienáveis do empreendimento.”* A taxa condominial terá o vencimento para todo dia 10 de cada mês. A MRV se responsabiliza pelos pagamentos das contas de energia e água da área comum até o primeiro vencimento após a data da comunicação de entrega de chaves ou recebimento da área comum, o que ocorrer primeiro. Os pagamentos dos meses subsequentes, mesmo que os contratos ainda estejam em nome da MRV, é de responsabilidade do condomínio. Até que o condomínio finalize o processo de transferência das titularidades das contas das concessionárias/empresas prestadoras de serviços, todo e qualquer atraso ou inadimplência na quitação dos débitos gerados pelo consumo do residencial, que acarrete transtornos a esta Construtora, sem justificativa plausível e comprovada, facultará a extinção do contrato do fornecimento em nome da mesma, sem aviso prévio, podendo o residencial ficar sem o fornecimento dos serviços, caso a situação não seja regularizada, sendo o Síndico o responsável por reestabelecer o funcionamento regular do serviço ora extinto e pelas consequências geradas a Construtora, ao condomínio e aos condôminos (artigo 1.340 do código civil – Lei 10.406/2002). Com as assinaturas do presidente, secretário e síndico na presente ata, ficam empobosados os

DS
AAARPLASB5DJ

MARIO
ALBERTO
ZANGRANDE
JUNIOR

Assinado digitalmente por
MARIO ALBERTO ZANGRANDE
JUNIOR
Razão: Eu revisei este
documento
Localização: Ribeirão Preto, SP
Data: 2022.11.03 18:14:52-03'00"
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.1

STENIO
SCAND
IUZZI

Assinado digitalmente por
STENIO SCANDIUZZI
Razão: Eu sou o autor deste
documento
Localização:
Data: 2022.11.03 18:23:52-03'00"
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.1

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: ACAFF245-FF2A-4A9B-93FA-8EA7648846A6

eleitos, que desde já devem zelar pelo cumprimento da Convenção do Condomínio e das decisões das Assembleias. Nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrada a presente assembleia e foi lavrada a ata para o conhecimento e cumprimento de todos. Porto Alegre/RS- 25 de outubro de 2022.

**MARIO
ALBERTO
ZANGRANDE
JUNIOR**

Assinado digitalmente por
MARIO ALBERTO ZANGRANDE
JUNIOR
Razão: Eu revisei este
documento
Localização: Ribeirão Preto, SP
Data: 2022.11.03 16:15:20-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.1

Presidente
Mário Alberto Zangrande Júnior

**STENIO
SCANDIUZZI**

Assinado digitalmente por STENIO
SCANDIUZZI
ND_C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC OAB
OU=43419813000170, OU=Certificado
Digital, OU=Assinatura Tipo A3, OU=
ADVOGADO, CN=STENIO
SCANDIUZZI
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2022.11.03 16:38:12-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.1

Secretário
Stênio Scandiuzzi

DocuSigned by:

Assinar a Ata Assembleia Residencial Porto Los Andes Síndico Bryan Sil

Síndico

Bryan Silva de Jesus

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: ACAFF245FF2A4A9B93FA8EA7648846A6
Assunto: Implantação de Condomínio - Informações Importantes
Identificador de envelope:
Envelope fonte:
Documentar páginas: 3
Certificar páginas: 2
Assinatura guiada: Ativado
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Jaqueline de Paula de Menezes
Av Professor Mario Wernek 621
Belo Horizonte, Minas Gerais 30455-610
jaqueline.pmenezes@mrv.com.br
Endereço IP: 177.131.76.64

Rastreamento de registros

Status: Original
31/10/2022 08:38:07
Status: Original
31/10/2022 08:39:09

Portador: Jaqueline de Paula de Menezes
jaqueline.pmenezes@mrv.com.br
Portador: MRV - Equipe Controle e Condomínio
controle_condominio_ds@mrv.com.br

Local: DocuSign
Local: DocuSign

Eventos do signatário

Assinar ATA Assembleia Residencial Porto Los
Andes Síndico Bryan Silva de Jesus
bryan633ccs@hotmail.com
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Assinatura


Assinar ATA Assembleia Residencial Porto Los Síndico Bryan Silva de Jesus
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 189.6.210.239
Assinado com o uso do celular

Registro de hora e data

Enviado: 31/10/2022 08:39:09
Visualizado: 31/10/2022 08:39:57
Assinado: 03/11/2022 12:32:49

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Jaqueline de Paula de Menezes
jaqueline.pmenezes@mrv.com.br
MRV Processos Internos
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Copiado

Enviado: 31/10/2022 08:39:09
Visualizado: 31/10/2022 08:39:09
Assinado: 31/10/2022 08:39:09

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através da DocuSign

Eventos com testemunhas

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos do tabelião

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope

Status

Carimbo de data/hora

Envelope enviado
Entrega certificada
Assinatura concluída
Concluído

Com hash/criptografado
Segurança verificada
Segurança verificada
Segurança verificada

31/10/2022 08:39:09
31/10/2022 08:39:57
03/11/2022 12:32:49
03/11/2022 12:32:49

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

Eventos de pagamento

Status

Carimbo de data/hora

continua na próxima folha



continuação da folha anterior



DECLARAÇÃO - DIGITALIZAÇÃO

M B R Organização e Desenvolvimento LTDA - ME, CNPJ: 14.293.595/0001-25, declara para fins de registro que o presente documento em papel foi digitalizado nos termos da Lei nº 12.682 / 2012, tendo sido cumpridos todos os requisitos legais.



continuação da folha anterior.

Era o que constava no documento. O referido é verdade e dou fé.

Porto Alegre, 21 de novembro de 2022.

Emolumentos:

Total: R\$ 160,70 + R\$ 41,30 = R\$ 202,00

Registro c/ valor (item 11 tabela): R\$ 127,10 (0755.06.0800001.18557 = R\$ 32,30)

Microfilmagem/Digitalização: R\$ 15,20 (0755.03.1800001.05678 = R\$ 3,60)

Processamento eletrônico: R\$ 6,00 (0755.01.2000002.41837 = R\$ 1,80)

Conf. doc. via Internet: R\$ 6,00 (0755.01.2000002.41838 = R\$ 1,80)

Recepção de doc. meio eletrônico (08 páginas): R\$ 6,40 (0755.01.2000002.41839 = R\$ 1,80)



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
138552 54 2022 00010474 38

Documento assinado eletronicamente por Wagner Souza de Paula, em Conformidade do Padrão Brasileiro de Assinatura Eletrônica, padrão ICP-Brasil. Este é um documento público eletrônico, emitido nos termos da Medida Provisória de no 2200-2, de 24/08/2001.

A autenticidade do certificado eletrônico pode ser confirmada em <https://verificador.iti.gov.br>