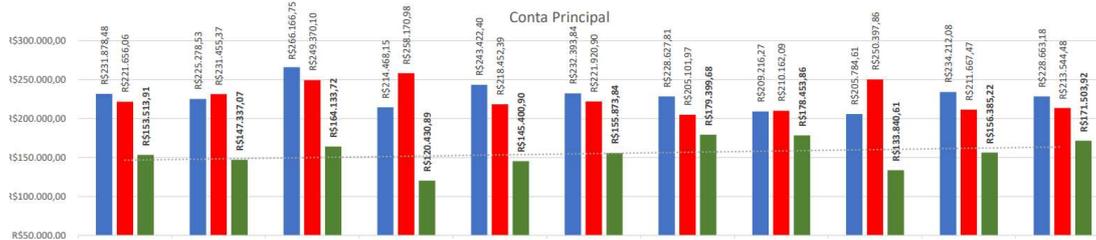


**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**  
**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL THE HIGHLANDS**  
**Av. Engenheiro Ary De Abreu Lima, 500 – CEP:91.360-070**  
**Porto Alegre/RS CNPJ: 28.196.909/0001-86**

Aos quinze dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e quatro, às 19h30min, em segunda e última chamada, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária, no salão de festas, os condôminos do Condomínio Residencial The Highlands, sito Av. Engenheiro Ary De Abreu Lima, nº 500- Porto Alegre/RS - CEP 91360070, que registraram suas presenças no livro de atas. Presentes: 801A, 1201A, pp802A, pp902A, pp1002B, 1202A, 601B, 101A, 302B, 401B, 902C, 201C, 602A, 1102A, 302C, 1102C, 1202B, 402A, 1001C, 601C, 1002A, 1302A, 301A, 801C, 901B, pp602B. Com a anuência dos presentes, presidiu a assembleia o Sr. Antonio Mario Bianchi , (601C) e secretariou-a a Sra. Alexandra Meirelles, representante do Grupo Guarida. Após, passamos a deliberar sobre as pautas: 1) **Prestação de Contas de Setembro/2023 a Julho/2024**; Passado a palavra à Sra. Luciana de Oliveira, que ficou como síndica no período desta pauta, onde expôs os desafios desta gestão conforme segue: Manter a taxa de inadimplência em 0%, renegociar os contratos, desenvolver Parcerias com Fornecedores, redução do consumo de energia, redução do consumo de água, sem inadimplência superior a 01 mês, aumento das compras por atacado e negociações diretas por materiais. Exposto que a empresa com a qual estávamos negociando ainda não finalizou a usina e está sendo estudado alternativas, o poço artesiano está instalado, em processo de outorga e a água está sendo utilizada para irrigação. Apresentado os percentuais de reajuste de cada contrato em vigor e as aquisições feitas no período. Em relação as manutenções, foram informadas as realizadas nesta gestão, como: Lavagem e Blindagem: 19 cadeiras Gourmet B 02 - Cadeiras de Portaria 02 - Poltronas Gourmet B R\$ 2.680,00, Pintura dos Poste e Tabela de Basquete R\$ 4.200,00, Troca de 16 maçanetas R\$ 3.136,00, Limpeza Estofados Brinquedoteca R\$ 1.500,00, Conserto Toten R\$ 490,00, Poda e Limpeza da Figueira 07/02/2023 R\$ 2.566,96, Serviço - Troca das Lâmpadas da Academia R\$ 750,00, Limpeza Almofadas Deck e SF R\$ 4.480,00, Mão de Obra - Canteiro Piscina + Vasos R\$ 2.018,75, Limpeza Vidros Hall A, B e C, Gourmet C, Parapeito Torre A e Parapeito Torre B R\$ 5.400,00, Pintura Mobiliário Jardim; Instalação Prateleira Gourmet A e b; Pintura Parede embaixo Mesa do Gourmet B R\$ 2.500,00, Pintura Terraço Torre A, C e Cortina Visitantes R\$ 8.100,00. Totalizando o montante de aquisições de R\$37.821,71. As manutenções feitas pela Construtora foram: Piso cimentício (Solarium) junto a área das piscinas; - Conserto de pontos com defeito aparente de recobrimento das armaduras da laje colmeia do segundo subsolo apontados pelo laudo. - Comprovação de inexistência de movimentação estrutural no pilar da Torre A - Criação de junta de dilatação na borda das piscinas - Rejuntamento das floreiras da Área das Jabuticabeiras - Drenos nas cortinas do Subsolo 01 e Subsolo 02 - Pintura da cortina do Subsolo 01. Apresentada a evolução do saldo do condomínio e um comparativo de saldo no início e fim desta gestão, conforme segue:

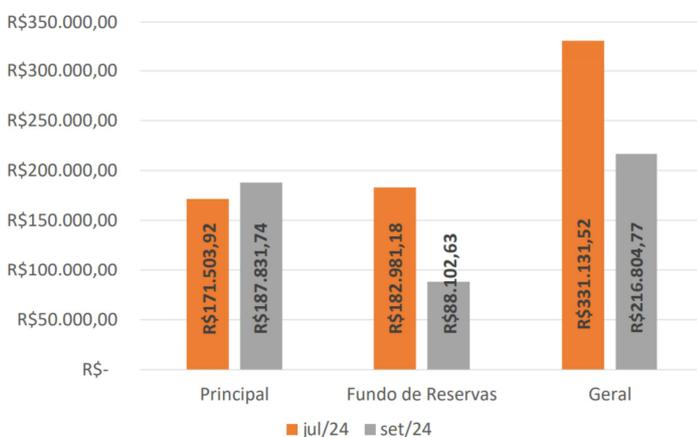
### 1. Prestação de Contas de Setembro/2023 a Julho/2024

Conta	set/23	jul/24	Diferença
001 - Principal	R\$ 153.513,91	R\$ 171.503,92	R\$ 17.990,01
FR - Fundo de Reservas	R\$ 180.810,56	R\$ 182.981,18	R\$ 2.170,62
Saldo Geral	R\$ 293.813,05	R\$ 331.131,52	R\$ 37.318,47



Após, foi colocado em votação, sendo aprovada a prestação de contas do período de Setembro/2023 a Julho/2024, por unanimidade dos presentes. **2) Prestação de Contas de Julho/2024 a Setembro/2024;** Nesse período, o Sr. André Luis Sonntag estava como síndico interino, onde apresentou sua prestação de contas, conforme segue: Aquisições Chave para Abertura de Caixa de Inspeção (R\$ 190,00), Pleomele Gourmet A e B (R\$ 780,00) Tachões Rampa Sub02 (R\$ 1.011,38) Substituição do Rolamento Esteira Academia (R\$ 2.550,00) Tinta Suvinil Eclusa SF (R\$ 822,00) 02 - Capa Metal Portão de Visitantes Reparo Corrimão SS2 TA (R\$ 1.650,00), Grama Preta Jardim Acesso SS1 (R\$ 588,00), Pannel SF + Rodapé Academia + Lateral e Rodapé Armário Academia (R\$ 3.550,00), Caixas Plásticas Reposição Brinquedoteca + Garrafas Térmicas (R\$ 995,87), 02 - Motobombas (Térmica e Infantil) R\$ 3.771,50, Capacho Entrada de Serviços A e B (R\$ 490,00), totalizando R\$16.398,75 em aquisições. Manutenções: afiar facas dos Salões(R\$ 180,00), Reparos Hidráulicos: Cano Entupido S01, Troca União Entrada Água T.A, Fixação de cano TA e TB , Limpeza 03 Drenos Floreiras (R\$ 2.597,00), Conserto Bomba D'água Torre A (R\$ 2.055,00), Pintura Eclusa SF (R\$ 2.500,00), totalizando R\$ 7.332,00 em manutenções. Apresentado o saldo das contas dos meses de Julho e setembro/2024, conforme ilustração abaixo:

### 1. Prestação de Contas de Julho/2024 a Setembro/2024;



Conta	jul/24	set/24
Principal	R\$ 171.503,92	R\$ 187.831,74
Fundo de Reservas	R\$ 182.981,18	R\$ 88.102,63*
Geral	R\$ 331.131,52	R\$ 216.804,77**

\*Saldo Fundo de Reservas utilizado para a entrada do controle de acesso dos Elevadores (AGE).  
 \*\*Saldo Geral utilizado para custeio do poço artesiano.

Após votação, foi aprovado por unanimidade a prestação de contas do período de Julho a Setembro/2024. **3) Eleição da Administração para Gestão 2024/2025: Síndico; Subsíndico; Conselho Fiscal - três membros titulares e três suplentes; Conselho Consultivo - três membros titulares e três suplentes;** Informado que o valor de orçamento para síndico profissional foi de R\$ 8.700,00 mensais. Perguntado se há candidatos interessados em assumir a função de síndico(a), onde não houve manifestação dos presentes. O Sr. André Sonntag então coloca seu nome a disposição para permanecer como Síndico. Portanto, foi eleito como **Síndico** o Sr. André Luis Sonntag, CPF: 454.864.250-15, ap. 1102A. Para a função de Subsíndico, foi eleito o Sr. Leandro Garbin, ap. 1301A. Para o **Conselho Fiscal**, foram eleitos os seguintes condôminos: Sra. Cristiane Farias, ap. 901C, Ricardo Balinski, ap. 101A, João Gilberto Castro, 902A. Para o **Conselho Consultivo**: Sra. Nicole Edelstein, ap. 801A, Norberto Farias Junior, ap. 602A, Angela Sendoda, ap. 1202B, Ronaldo Almeida, ap. 802A, Luiz Henrique Guarda, ap. 901B, Gerson Antonio Busato, ap. 901B. Suplente Sr. Antonio Bianchi, ap. 601C. Todos eleitos pelo período de 1 ano. **3) Previsão Orçamentária Setembro/2024 a Setembro/2025;** Apresentada a proposta de reajuste de 15% sobre o item condomínio para fazer frente aos reajustes contratuais e dissídio coletivo. Exposto que no ano passado a cota condominial não sofreu reajuste. Apresentada na ilustração abaixo todos os centro de custos que compõem a previsão orçamentária:



### 3. Previsão Orçamentária Outubro/2024 a Setembro/2025

Centro de Custo	Orçamento	Proposta	Média 23/24	Atual 08/2024	%
Despesas Pessoa	R\$ 20.293,75	<b>R\$ 24.422,15</b>	R\$ 22.009,42	R\$ 23.429,51	<b>86%</b>
Contratos de Manutenção e Serviços	R\$ 115.700,62	<b>R\$ 128.948,70</b>	R\$ 117.857,56	R\$ 121.465,05	
Manutenções	R\$ 2.731,24	<b>R\$ 5.646,82</b>	R\$ 7.133,87	R\$ 7.133,87	<b>3%</b>
Aquisições de Materiais	R\$ 8.229,00	<b>R\$ 9.700,00</b>	R\$ 10.929,23	R\$ 10.929,23	<b>5%</b>
Despesas Administrativas	R\$ 1.178,21	<b>R\$ 1.635,92</b>	R\$ 1.635,92	R\$ 1.635,92	<b>1%</b>
Despesas Não Orçadas (Deliberação Síndico + Inadimplência)	R\$ 7.797,24	<b>R\$ 8.965,97</b>	R\$ 7.157,87	R\$ 7.797,24	<b>5%</b>
<b>TOTAL DESPESAS</b>	<b>R\$ 155.930,06</b>	<b>R\$ 179.319,56</b>	R\$ 166.723,87	R\$ 172.390,82	<b>100%</b>
<b>Porcentagem de Reajuste</b>	<b>0%</b>	<b>15%</b>	6,92%	10,56%	

Após análise da previsão orçamentária, foi colocado em votação, sendo aprovado por unanimidade dos presentes o reajuste de 15% sobre o item condomínio, a partir do DOC com vencimento em Novembro/2024. Exposto que a gestão terá como desafio financeiro para o próximo exercício, manutenção da inadimplência R\$0,00, Renegociação de Contratos, Reavaliar/Rescindir Contratos, Redução Consumo Cond. de Luz, Acompanhar Redução Consumo de Água. Mantida as taxas de uso dos salões sem reajuste. **Encerramento dos trabalhos: 20h30min.**

**Antonio Mario Bianchi**  
Presidente

**Alexandra Meirelles**  
Secretária