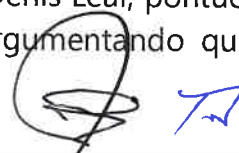


**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PROMENADE SITUADO NA RUA ELZIRA SAMMARCO PALMA, Nº 225 - RIBEIRÃO PRETO/SP, REALIZADA NO DIA 28 DE MARÇO DE 2023.**



Ao vigésimo oitavo dia do mês de março do ano de dois mil e vinte e três (28/03/2023) em segunda convocação, às 19h00min, com a presença de 51 (cinquenta e um) condôminos, realizou-se a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Condomínio Edifício Promenade para de acordo com a convocação previamente enviada a todos para deliberar sobre a matéria da seguinte "Ordem do Dia" **1º Item, Aprovação das Contas exercício 2022; 2º Item, Aprovação do orçamento 2023; 3º Item, Ampliação e implementação de equipamentos para a academia, bem como aprovação de aporte financeiro (quórum 2/3); 4º Item, Aprovação de orçamento para aquisição de forno de pizza para a área gourmet; 5º Item, Regimento Interno, obediência e adequação das regras incluindo a brinquedoteca; 6º Item, Outros assuntos de interesse do condomínio.** Prosseguindo os trabalhos, foi convidado para presidir a mesa o Dr. José Carlos da Trindade Silva (un. 243) o qual convidou a mim, Helcio Elias Filho (un. 223) secretariá-lo. Passando à deliberação o **1º) Aprovação das Contas exercício 2022;** com a palavra o Sr. Weber Otavio Polli Braga (representante do Grupo Inah), informou o resumo das contas do exercício de 2022, uma vez que a prestação de contas é realizada mensalmente através do boleto. As pastas são enviadas ao Conselho Fiscal e estão disponíveis no APP Inah. A seguir, apresentou as receitas correspondentes ao exercício no valor de R\$ 1.438.474,29 e despesas no valor de R\$ 1.398.519,60, fechando o exercício com superávit de 2,78%. Saldos em 31/12/2022: conta corrente R\$ 20.200,77, 13º salário/férias R\$ 1.255,53, fundo de reserva R\$ 287.785,53 totalizando R\$ 309.241,83. Saldos em 28/03/2023: conta corrente R\$ 12.121,07, 13º salário/férias R\$ 1.910,23 e fundo de reserva R\$ 321.347,68 totalizando R\$ 352.575,98. Inadimplência: R\$ 7.005,53. Eu Helcio Elias Filho, expliquei que a previsão foi adequada à mudança da lei do Sindicato onde foi deliberado para a atividade de porteiro a concessão do pagamento de adicional por acumulo de função de 20% para aqueles que monitoram as câmeras além do controle de acesso à portaria (entrada e saída) e portão de garagem. Além disso, incidiu o reajuste de 12,47% nos salários que causou grande surpresa a todos. No entanto, conseguiu-se grande feito, sem ônus ao condomínio, as contas estão equilibradas, o condominio absorveu os reajustes sem repassar e tudo é feito com muito cuidado. Foi informado também que inicialmente o condomínio tinha 16 câmeras e hoje são 70. Não havendo manifesto, as contas foram colocadas em votação e ratificadas e aprovadas por unanimidade dos presentes. **2º Item, Aprovação do orçamento 2023;** foi proposto o reajuste de 10% da previsão orçamentária atual, perfazendo o total com fundo de reserva o teto R\$ 113.918,55. Foram respondidas perguntas acerca de tal margem e foi explicado que o índice de 10% não será aplicado de imediato. Foi sugerido para ser aplicado oportunamente no dissídio da categoria em junho/2023 ou até lá de forma escalonada. Foi amplamente debatido ficando definido aplicar 6% na folha de maio/2023 e o restante se necessário até o final do ano, podendo chegar ao máximo de 10%. Colocado em votação foi aprovado. Houve inversão da pauta, passando a deliberar o **4º Item, Aprovação de orçamento para aquisição de forno de pizza para a área gourmet;** com a palavra a Síndica Sra. Mariza, explicou que trouxe a proposta devido a reiteradas solicitações de alguns condôminos, apresentou o modelo do forno e formas de pagamento: Forno Pizzaiolo Total Inox 220 Volts (marca G Paniz) R\$ 6.276,00 no cartão ou R\$ 5.756,00 em três parcelas no cartão e ainda R\$ 5.482,00 à vista. Houve manifestação, foi discutido sobre outra opção, qual seria sugerido forno de olaria. Foi explicado que o condomínio tem limitações de projeto e se esforça para atender as solicitações em geral, entretanto algumas

demandas não são possíveis serem atendidas. O Sr. Presidente convidou a Assembleia à votação, ficando aprovada a aquisição do forno Pizzaiolo Total Inox com a aprovação de 33 votos. **3º Item, Ampliação e implementação de equipamentos para a academia; bem como aprovação de aporte financeiro (quórum 2/3);** com a palavra a Arquiteta Carolina Corteze, transcorreu com a apresentação do projeto detalhando particularidades da ampliação e implementação de equipamentos. O Sr. Weber, explicou sobre o custo benefício dos equipamentos existentes que poderão abater o valor do orçamento dos equipamentos novos. A seguir, foi apresentado o orçamento da empresa J Braguini equipamentos fitness no valor de R\$ 83.970,67. Com a palavra o Sr. Presidente, observou a necessidade da aprovação de 2/3 dos condôminos para ampliação. Explanou que a ausência de condôminos dificulta as mudanças propostas. É importante a participação dos proprietários; pontuou com o exemplo da brinquedoteca, quando boa parte dos condôminos se empenharam para as alterações da mesma, como visto na última assembleia, mesmo considerando que ela já havia sido reformada anteriormente. Os condôminos se motivaram e a reforma ficou excelente, por isso solicita que a proposta não seja esquecida, solicitando que sejam tomadas providências para que os condôminos participem da Assembleia. Foi sugerido que a assembleia se mantivesse permanente por determinado período até que se consiga a participação dos proprietários, assim atendendo ao quórum necessário para ampliação e implementação de equipamentos para a academia. Dessa forma, as pessoas que não participaram hoje pudessem comparecer na assembleia designada proximamente. Também, explicou sobre as condições propostas para votação hoje, sendo (sim ou não) para ampliação da academia, ficando todos cientes que para a execução da ampliação e implementação da academia será emitido o rateio de 10 parcelas no valor de R\$ 120,00 para cada unidade. Além disso, que a assembleia se torne permanente, para os demais condôminos participarem. O Sr. Weber abriu a votação ao contrário, manifestaram-se o Sr. Marcello Tolentino (un. 143), Sra. Nilza (un. 182) e Sra. Maria (Ap. 131), justificando que a aprovação está condicionada à análise do projeto, ficando claro que estes, se quiserem, deverão participar na próxima assembleia. A Assembleia em continuação foi designada para o dia 16 de maio de 2023, tornando-se permanente, o que foi aprovado por unanimidade. **5º Item, Regimento Interno, obediência e adequação das regras incluindo a brinquedoteca;** com a palavra o Sr. Weber, informou que estão ocorrendo algumas demandas e percalços no condomínio, passíveis de regulamentação, entre elas: idade mínima para crianças desacompanhadas na área comum. Com a palavra a Síndica Sra. Mariza, pontuou que o regimento deve ser cumprido e algumas regras foram se tornando obsoletas em alguns espaços. Lembrou que quando recebemos o condomínio a brinquedoteca era toda aberta, ou seja, as regras ficaram represadas nesse modelo. Atualmente é fechada, sendo necessário a adequação às regras de utilização. Comentou ter recebido mensagem de whatsapp sobre o cerceamento do direito à liberdade das crianças, e esclareceu que ao contrário, o que é feito é cuidar para que as crianças não se machuquem. Crianças abaixo de 10 anos devem ser acompanhadas por maiores, assim consta do regulamento. Citou sobre a criança presa no elevador, oportunidade em que a Síndica foi observada pelo bombeiro que atendeu a ocorrência, que crianças não devem utilizar o elevador desacompanhadas. Perguntada sobre a responsabilidade do condomínio em razão da permanência de crianças na área comum e eventual acidente, respondeu que o condomínio se preocupa com tal situação e que os pais ou cuidadores precisam ficar vigilantes quanto a isso. O Sr. Marcello Tolentino, explanou que diante desta circunstância, o condomínio não se exime do problema, no entanto, não é o responsável. Pelas crianças os responsáveis são os pais. A Sra. Mariza, expressou que o que se quer é que o condomínio viva em harmonia, não tem como o condomínio se omitir a um acidente, isso é fato. Com a palavra o Sr. Denis Leal, pontuou sobre os 20% de adicional aos funcionários que monitoram as câmeras, argumentando que uma vez



identificada a criança em local proibido, os pais devem ser comunicados havendo a situação de risco iminente. Houve discordância pois os porteiros têm outras atribuições além de monitorar a segurança. O Sr. Marcello Tolentino, sugeriu que sejam determinadas áreas de atuação e pontos em que havendo a situação de risco iminente, o porteiro deve identificar e avisar o zelador, e este comunicar os responsáveis. Então, havendo descumprimento das regras o condomínio entra com ações punitivas como identificação, notificação, multas e etc. Pontuou também sobre a qualidade e o tempo de gravação das câmeras, que muitas vezes não atende as necessidades, sugerindo que o porteiro antes de assumir seu posto faça uma ronda nos pontos cegos. É necessário ter fiscalização, são várias as áreas que não são monitoradas pelas câmeras. Exemplicando a atuação para constatação e punição. Sugeriu também a utilização de TAG para acesso geral na área comum. A questão da brinquedoteca, foi sugerida idade mínima de 7 anos bem como a questão de implantação do controle de acesso. Com a palavra a Sra. Aline, se posicionou quanto a mensagem do cerceamento de direito, pontuando a dificuldade de uma de suas filhas querer brincar e não poder por não estar acompanhada. Houve manifestação. A seguir, a Sra. Mariza sugeriu a idade mínima de 7 anos para as crianças circularem desacompanhadas e livres pelas áreas comuns, sob a total responsabilidade dos pais. O Senhor presidente colocou que limitar a idade nunca será o que se imagina o ideal. O condomínio não poderá ser responsável por isso, pois os pais são os responsáveis. Pontuou que há que se ter o cuidado de não avocar responsabilidades para o condomínio, uma vez que são 70 câmeras, onde não é possível monitorar simultaneamente todas e pode acontecer um fato em qualquer ponto cego, por exemplo. A responsabilidade é sempre dos pais. Com a palavra o Sr. Denis, colocou que um dos motivos de ter comprado o imóvel foi a área de lazer. Novamente houve manifestação acerca da idade limite, ficando deliberado a idade mínima de 7 anos sob total responsabilidade dos pais. Com a palavra o Sr. Marcello colocou que quando recebeu o edital de convocação, desceu à portaria e verificou que a segurança é precária, na sua percepção. Colocou que o leitor facial causa vulnerabilidade ao morador, sugerindo a retirada do equipamento (leitor facial) do portão de acesso à rua. A segurança é prioridade, o monitoramento de crianças é acessório não mandatário, mandatário é a portaria monitorar a segurança. Utilização da brinquedoteca por convidados externos; com a palavra a Sra. Mariza colocou sobre a presença de babás na brinquedoteca, informou que o regulamento não proíbe. Sendo assim, é necessário regulamentar o uso. Enfatizou que o condomínio fez investimentos para as crianças do Promenade. O Sr. Marcello pontuou que há que se observar a questão de socialização das crianças. É favorável a utilização de convidados e contra a quantificação. Em relação as babás se posicionou contra. Eu Helcio, expliquei que o que esta sendo proposto são pessoas externas e não visitantes e não hospedes de moradores. Ficou deliberada a proibição de babás externas na brinquedoteca e também foi deliberado que em dias de eventos na área gourmet, as crianças convidadas do anfitrião poderão utilizar a área comum e brinquedoteca, naturalmente sob responsabilidade do anfitrião. Limpeza do salão de festas e área gourmet após a utilização, a Sra. Mariza, colocou sobre a responsabilidade de entregar o salão organizado e limpo. Questionada sobre a taxa de utilização a Sra. Mariza respondeu que sim é cobrado, mas é necessário entregar organizado principalmente no sentido da louça suja. Foi sugerido um item no termo de reserva com ou sem faxina. Área comum (sauna e piscina raia), o morador deverá retirar apenas uma chave por vez, apenas do espaço que será utilizado. Colocou que desde a pandemia a raia é utilizada por apenas 01 pessoa, sendo solicitado que, doravante, seja utilizado por até duas, concomitantemente. O que foi aprovado. **6º Item, Outros assuntos de interesse do condomínio;** o Sr. Presidente, abriu à participação dos presentes, foi colocado sobre o carregamento elétrico de veículos. Esclareceu-se que na assembleia passada tal proposta foi reprovada, sob o fundamento de que a carga de



*[Handwritten signature and initials]*



eletricidade do condomínio não permite a quantidade superior a 04 (quatro) pontos e também foi comentado que a instalação seria nas vagas de visitantes. Esse foi um ponto fundamental para a reprovação e também por ser na área comum, seria necessário o quórum qualificado. O condomínio de forma a propiciar tratamento igualitário a todos os condôminos, depende de adequações na parte elétrica, sendo que para instalar (01) ponto por vaga é necessário trocar o transformador e realizar modificações na rede elétrica. Além disso, é necessário elaborar um projeto para instalação, o custo é elevado e o assunto será discutido novamente, se requerido pelos condôminos em convocação extraordinária. Como hoje não é objeto de pauta, nada será deliberado. Foi solicitado mais mesas e cadeiras para o salão de festas. Foi esclarecido que a lotação máxima do salão é de 80 pessoas. No entanto, será estudado. Houve solicitação de TAG na academia e piscina. O Sr. Marcello reiterou que o reconhecimento facial fragiliza a segurança do condomínio, exemplificou uma situação de vulnerabilidade, solicitando a remoção do reconhecimento e adoção de um protocolo de segurança. Como a matéria não foi objeto da pauta, não será objeto de votação. Contudo, face as ponderações feitas, serão observados cuidados para evitar problemas de segurança. A assembléia, em continuação ficou designada para o dia 16 de maio de 2023. Franqueada a palavra aos presentes e como ninguém fez uso da palavra, suspende-se a assembléia, cuja ata vai assinada por mim, secretário que a lavrei, e pelo presidente..

José Carlos da Trindade Silva  
Presidente

Helcio Elias Filho  
Secretário

## **ATA DA CONTINUAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA PERMANENTE DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PROMENADE SITUADO NA RUA ELZIRA SAMMARCO PALMA, Nº 225 - RIBEIRÃO PRETO-SP, REALIZADA NO DIA 16 DE MAIO DE 2023.**

Ao décimo sexto dia do mês de maio do ano de dois mil e vinte e três (16/05/2023) em segunda convocação, às 19h30min, com a presença de 38 (trinta e oito) condôminos, inclusive aqueles que outorgaram procuração, foi realizada a continuação da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Condomínio Edifício Promenade. Prosseguindo os trabalhos, foi convidado para presidir a mesa o Dr. José Carlos da Trindade Silva (un. 243) o qual convidou a mim, Helcio Elias Filho (un. 223) secretariá-lo. Voltando à deliberação do item **Ampliação e implementação de equipamentos para a academia, bem como aprovação de aporte financeiro (quórum 2/3). Com a palavra a Sra. Marisa, colocou que as benfeitorias seriam feitas por etapa.** Com a palavra o Sr. Presidente, explanou que na assembleia anterior estavam presentes 51 unidades, entre eles 03 (três) votos não foram de acordo por desejarem avaliar melhor a proposta. O Presidente perguntou se entre os presentes haviam condôminos que não participaram na Assembleia anterior, observando que só deveria votar na presente data aqueles que não participaram da assembléia do dia 28/03/2023, mais os constantes das procurações registradas no livro próprio, nesta data. Com a palavra a Síndica Sra. Mariza esclareceu dúvidas da Sra. Maria, (apto 131) que se apresentou favorável desta vez e também elucidou sobre os orçamentos apresentados na assembléia. Em 28/03/2023, valores de Mão de obra para ampliação do espaço, e dos equipamentos que foram de três fornecedores e marcas diferentes, a Braguini representando

a marca Macsport, a Bike Center representando a Movement e a Total Health, marca própria. Ressaltando a qualidade, durabilidade, garantias e manutenções dos equipamentos entre as marcas apresentadas, observando que mesmo o orçamento da Movement estando em segundo lugar na cotação, pesquisas realizadas indicam que vale a pena investir pouco mais por ter maior durabilidade, garantias, além de seguir a mesma linha dos equipamentos existentes na academia que já vieram na ocasião da entrega do condomínio pela Construtora. Colocado em votação ficou aprovado o orçamento da Movement, por R\$ 139.188,00 e obras por R\$ 26.777,75. A síndica se empenhará em negociar condições melhores agora com os orçamentos já aprovados, tendo maior poder de negociação na mesa com a respectiva empresa. O Sr. Samir, informou que não aprovou anteriormente e não aprova nesse momento. O Sr. Túlio, legitimado a votar, inclusive em razão de uma procuração, informou que aprovou anteriormente, repensou e nesta ocasião seus votos são contra. A seguir, foi colocado em votação e computados os votos desta oportunidade, foi aprovado o item, por 77 (setenta e sete votos) a favor da ampliação e implementação de equipamentos para a academia. Reforçando que o rateio será emitido para os proprietários em 10 parcelas de R\$ 120,00. Com a Palavra o Sr. Presidente, explanou que a votação foi expressiva e que a grande maioria foi favorável às melhorias no Edifício Promenade e convida a todos para que participem das Assembléias manifestando suas opiniões e enriquecendo as decisões. Franqueada a palavra aos presentes e como ninguém fez uso, encerrou-se a assembléia. Dessa forma, vai a presente assinada por mim, secretário que a lavrei e pelo presidente.

José Carlos da Trindade Silva  
**Presidente**

Helcio Elias Filho  
**Secretário**



## OFICIAL DE RTD E CIVIL PJ RIBEIRÃO PRETO-SP

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS: CERTIFICO E DOU FÉ que o presente DOCUMENTO EM PAPEL, constituído de 6 página(s), fora protocolado sob nº 303705 e registrado eletronicamente na data de 20/06/2023, sob nº 303326 no Livro B, de TÍTULOS E DOCUMENTOS, deste Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo - CNPJ: 05.681.976/0001-90. CERTIFICO ainda, que a assinatura digital constante neste documento está em conformidade com os padrões da ICP-Brasil, nos termos da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009. Apresentante: CONDOMINIO EDIFICIO PROMENADE. Natureza: ATA - CONDOMINIO. Este certificado é parte integrante e inseparável do registro acima descrito. Ribeirão Preto/SP, 20/06/2023. [Cartorio R\$: 80,22, Estado R\$: 22,83, Ipesp R\$: 15,61, Sinoreg R\$: 4,23, Trib.Juстиça R\$: 5,49, MP R\$: 3,86, ISS R\$: 1,60, Outros R\$: 0,00, Santa Casa R\$: 0,00] - Total R\$: 133,84.

Documento assinado digitalmente em Conformidade do Padrão Brasileiro de Assinatura Digital, padrão ICP-Brasil. Validação do atributo de assinatura digital <https://valida.rtdribeirao.com.br/documento/c811ddcb>. Este é um documento público eletrônico, emitido nos termos da Medida Provisória de nº 2200-2, de 24/08/2001. Verifique a integridade do documento registrado acessando através do QR Code ao lado.



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br>

**Selo Digital 1211294TIJX000303705JX23J**





**OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL  
DE PESSOA JURÍDICA DE RIBEIRÃO PRETO - SP**

Av. Costabile Romano, 967 - Ribeirânia - CEP: 14096-380 - Tel.: (16) 3941-2441 - Fax: (16) 3941-2443  
E-mail: contato@rtdeibeirao.com.br  
CNPJ: 05.681.976/0001-90  
Nelson Luis Milanetto - Oficial



**CARTÓRIO:  
PROTEGE O  
SEU DIREITO**

**CARTÓRIOS.  
QUEM PROTEGE VOCE**



Certifico que o presente título foi protocolado sob nº **303705**, e é constituído de 06 folha(s) e da certidão que encerra o registro nº **303.326**, Livro **B** realizado no dia **20 de Junho de 2023**, neste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL PESSOA JURÍDICA .

RIBEIRÃO PRETO/SP, 20 de Junho de 2023.

OFICIAL

A integridade deste documento poderá ser verificada no endereço  
<https://valida.rtdibeirao.com.br>. HASH: **c811ddcb**

**CNT 121129R2023B000303326**







# OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Av. Costabile Romano, 967 - Ribeirão - CEP 14096-380 - Tel.: (16) 3941-2441 - Fax: (16) 3941-2443

E-mail: rtd.pj.ribeiraopreto@uol.com.br

CNPJ: 05.681.976/0001-90

Nelson Luis Milanetto - Oficial

## REQUERIMENTO



Requeiro ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Ribeirão Preto o registro da ata referente à assembleia realizada em 28 de março de 2023 ato contínuo 16 de maio de 2023 do Condomínio Edifício Promenade, situado à Rua Elzira Sammarco Palma, Nº 225, CEP: 14021-684, CNPJ: 20.235.926/0001-73 na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo.

Tenho ciência de que o registro é realizado nos termos do artigo 127, parágrafo único, da Lei de Registros Públicos (6.015/73), ou seja, “caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício”, bem como, fundamentado no item “2” da Tabela III de custas e emolumentos pertinentes aos Oficiais de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas<sup>1</sup>

Ribeirão Preto SP, 12 de junho de 2023.

Ass.: \_\_\_\_\_

Nome do síndico ou Administrador:

Fabiana Ferreira Lima

CPF: 252.301.368-12

RG: 24.154.320-4

\*obs: Autorizo o registro da presente ata, tendo em conta que a assembleia iniciou com "Ordinária", e no entanto acabou por se realizar também de forma "Extraordinária", por deliberação da própria Assembleia. Rib. Preto 20/06/2023

<sup>1</sup> TABELA III  
DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS. Tabela elaborada sob responsabilidade do IRTD/SP.  
Lei nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002, publicada no DOE-SP em 27/12/2002. Decreto nº 47.589 de 14 de janeiro de 2003, publicado no DOE-SP em 15/01/2003.  
Acordo de Redução de Emolumentos, publicado no DOE-SP, Executivo I, Sec. da Justiça e Defesa da Cidadania, em 25/12/2004.  
Lei nº 16.346 de 29/12/2016. Publicado no DOE-SP em 30/12/2016. Lei nº 16.877 de 19/12/2018. Publicado no DOE-SP em 19/12/2018.

Nelson Luis Milanetto  
Oficial - RTD/PJ  
Ribeirão Preto - SP