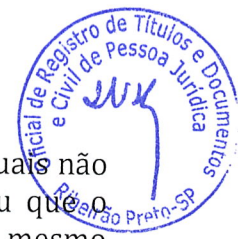


ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PROMENADE INSCRITO NO CNPJ/MF 20.235.926/0001-73, SITUADO NA RUA ELZIRA SAMMARCO PALMA, Nº 225 - RIBEIRÃO PRETO-SP, REALIZADA NO DIA 24 DE JULHO DE 2024.



Ao vigésimo quarto dia do mês de julho do ano de dois mil e vinte e quatro (24/07/2024) em segunda convocação, às 19h30min, com a presença de 18 (dezoito) condôminos, realizou-se a Assembleia Geral 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, Informações sobre a negociação bem-sucedida com a empresa Perfeccionar, a qual executará a pintura do edifício; 2º Item, Nomear a Comissão Fiscalizadora da execução da pintura do condomínio; 3º Item, Análise do Sistema Fotovoltaico implantado no Condomínio; 4º Item, Assuntos de interesse do condomínio.** Prosseguindo os trabalhos, foi convidada para presidir a mesa a Sra. Claudia Ferro Agnesini, a qual escolheu a mim, Fabiana Ferreira (representante da administradora Inah) para secretária-la. Com a palavra a Sra. Presidente, fez a leitura do edital de convocação, conseguindo passando à deliberação o **1º Item, Informações sobre a negociação bem-sucedida com a empresa Perfeccionar, a qual executará a pintura do edifício;** com a palavra a Síndica Sra. Mariza Sales, somente reprisando a assembleia anterior, a empresa melhor qualificada a qual venceu as demais, o orçamento estava acima do teto aprovado na assembleia anterior, então surgiu o desafio de redução do valor do orçamento. A negociação comercial com a Perfeccionar foi bem sucedida, conseguindo a redução para o teto de R\$ 500.000,00 conforme aprovado anteriormente, contemplando todos as áreas que permeiam a pintura. Não se conseguiu chegar ao parcelamento de 24 meses, havia sim, um dos orçamentos que contempava a condição de 24 vezes, no entanto, o valor era três vezes acima das demais propostas. Negociou também com a Perfeccionar o prazo que era na primeira proposta 8 parcelas sendo 1 entrada mais 7 parcelas, chegando a 9 parcelas, sendo 1 entrada mais 8 parcelas. Foi utilizado recurso do fundo de reserva para o pagamento da 1ª. parcela, o fundo continuará absorvendo os pagamentos e no decorrer do rateio ocorrerá a recomposição. TELAS: um tema importante que ficou pendente, conversou com o prestador de serviços, e ficou decidido que por ser item de segurança o condomínio não se responsabilizará para retirá-las ou recolocá-las. O condômino que optar que a Perfeccionar retire as telas, deverá assinar um termo de responsabilidade, caso contrário, será realizado um trabalho minucioso para recortar a parede e talvez seja necessário adentrar na unidade para executar a pintura. Questionada respondeu que se caso a tela seja retirada ficará armazenada aos cuidados do morador. O condomínio se exime de quaisquer responsabilidade. Continuando solicitou para expor as medidas tomadas em relação a itens apresentados na assembleia anterior, por falta de manutenção, apresentou um pedido de desculpas aos moradores e através dos slides demonstrou as manutenções executadas na torneira do subsolo, faltando apenas a pintura da parede; a instalação de tomada no 26º; as janelas foram desempenadas e foram colocadas 5 travas nas duas janelas; a fechadura da porta que dá acesso a cobertura foi arrumada. O único independente é a plataforma do trocador de calor da piscina, convidou 5 prestadores vieram apenas 3, os orçamentos variam de R\$ 4.000,00 a R\$ 9.000,00, esta aguardando outros orçamentos. **2º Item, Nomear a Comissão Fiscalizadora da execução da pintura do condomínio;** com a palavra o Sr. Weber fez a orientação para que a comissão seja composta por número impar 3 ou 5 membros para não ocorrer empate em caso de votação e no seu ponto de vista é salutar que pelo menos 1 membro da comissão de pintura faça parte da comissão fiscalizadora. Colocou-se a disposição o Sr. Erivelton Vinicius de Souza e Silva (apto. 184) para acompanhar a obra, enfatizando a importância da participação de outros moradores e, informou que está saindo de viagem e permanecerá ausente até o dia 20/08/2024. Com a palavra a Sra. Mariza Sales, informou que foi debatido na assembleia passada e colocado pelo Sr. Marcelo Tolentino que seria

f



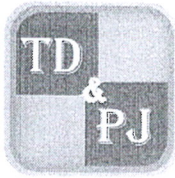
imprescindível membros distintos da comissão de pintura, pontuando os motivos os quais não poderiam ser as mesmas pessoas, se fazendo necessário a nova comissão. Informou que o zelador acompanhará fiscalizando os funcionários e a obra, a obra terá o encarregado, mesmo assim é importante ter o olhar fiscalizador do condomínio, ponderando a formação da comissão. Foi sugerido sorteio, com a palavra o Dr. José Carlos Trintade, informou que se sorteado não participará, se retirando do sorteio, explicou que indicou que continuasse a mesma comissão devido ao trabalho impecável realizado, sugerindo uma comissão com a mesma expertise. Com a palavra a Presidente, Sra. Claudia Ferro Agnesini, informou que como uma licitação pública, existem conflitos de interesse, foi acordado que seria a partir dos trabalhos iniciais até a assinatura do contrato e, após se formaria nova comissão, essa foi a proposta. Com a palavra o Sr. Marcelo Tolentino, explicou que não será conferido nada que não exista no contrato. Foram convidados alguns condôminos, como a Sra. Claudia Ferro Agnesini, o Sr. Octávio Mauro Mendes Alves, o Sr. Helcio Elias Filho e o Sr. Rodrigo Vascellos Agnesini, não sendo aceito por nenhum deles, por fim ficando a comissão formada o Sr. Erivelton e a Síndica Sra. Mariza responsáveis. Ficou aberto até o final da Assembleia para aquele que se decidir pela comissão fiscalizadora. Com a palavra a Sra. Mariza, explanou que se não há pessoa com disponibilidade e tempo, o condomínio tem síndica, subsíndico e conselho fiscal, assumindo o compromisso de fiscalizar. O Sr. Weber explicou que síndico e subsíndico tem função de representação legal e o conselho fiscal a função de fiscalizar. A Síndica pontuou que é muito importante que todos saibam, que sem a comissão poderão estar vulneráveis a infortúnios que não sejam falhas. Hoje recebeu o vídeo de um morador que foi acordado com barulho de corda batendo, já notificou a empresa. Ponderando que terá que haver a compreensão de todos para andarem juntos, pois a pintura terá duração de 120 dias úteis. Relatou que participa de grupos de Síndicos, onde são expostas situações lamentáveis em outros empreendimentos. O morador do apto. 12 explanou em relação ao prazo que foi estipulado de 5 meses para término da pintura externa e chegará a novembro e dezembro que são períodos chuvosos, considerando que houve uma certa lentidão na licitação. A Sra. Mariza respondeu, que a pintura se iniciará pela parte externa para tentar finalizar a fachada. E caso, chegar a essa situação a empresa esta resguardada de interperes de condições climáticas. A previsão de execução da pintura externa é de 60 dias, não atingirá o período das chuvas. A Sra. Joelma Jacqueline Oliveira Visnardi dos Santos (apto. 193), se candidatou a comissão de fiscalização e explicou que se dedicará de acordo com sua disponibilidade. O Sr. Weber, explicou que seguirá com a pauta e se até o final caso haja interesse os moradores poderão se candidatar, não houve nenhum outro candidato. A COMISSÃO FISCALIZADORA, foi composta pelos senhores, Erivelton Vinicius de Souza e Silva (apto. 184) e Sra. Joelma Jacqueline Oliveira Visnardi dos Santos (apto. 193), contando com a participação da Síndica e Conselho fiscal. Com a palavra o Sr. Helcio Elias Filho, explicou que o zelador deve ser treinado, principalmente em relação a NR 18, para realizar a fiscalização devida. Pois como será fiscalizado algo que não se tem conhecimento, terá que ser muito bem treinado, pois ele será o fiscalizador. A fiscalização é visual e para isso é preciso ter conhecimento. Com a palavra o Sr. Marcelo Tolentino, explicou que o argumento é pontual, no entanto, não é apenas essa questão, existem inúmeras situações a serem observadas, existe a qualidade da tinta, a qualidade técnica da mão de obra, a situação dos funcionários se estão assegurados ou não, se estão em posse dos equipamentos de segurança, tudo isso e demais itens do contrato. Continuando a Presidente seguiu com a pauta, passando ao **3º Item, Análise do Sistema Fotovoltaico implantado no Condomínio;** com a palavra o Conselheiro Sr. Octávio Mauro Mendes Freire Alves, apresentou à Assembleia estudo sobre o consumo de energia do Condomínio a partir de janeiro/2017 e o desempenho do Sistema Fotovoltaico instalado em 2020. O estudo teve como fonte de informação e comparação os registros de consumo de energia e valor em reais (R\$), constantes das notas fiscais do CPFL, e as informações repassadas pela Empresa que instalou o respectivo Sistema. Pelas análises não ficou evidenciada, nas notas fiscais da CPFL, a geração/redução de consumo



de energia prometida pelo Sistema de 4.671 kWh/mês (autoconsumo médio). O consumo de energia registrado nas notas fiscais da CPFL, após instalação do Sistema nos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023, continua em patamares elevados, similares aos registros da CPFL nos anos anteriores de 2017, 2018 e 2019. O Sr. Octávio sugeriu que, para sanar essa divergência de informações, fosse composto um grupo de moradores com a incumbência de identificar e contratar uma auditoria especializada independente, a qual teria como incumbência evidenciar o desempenho do Sistema instalado, não somente quanto aos equipamentos instalados, bem como adentrar no software e documentação do Sistema (código fonte), para fazer uma espécie de "varredura" de forma a obter registros de desempenhos de todos os meses pós-implantação, além também de identificar eventuais consumo excessivo de energia nos equipamentos do Condomínio. Uma vez que neste momento o fluxo de caixa do Condomínio encontra-se comprometido, a contratação da auditoria especializada independente ficou para outra oportunidade. Com a palavra o Dr. José Carlos Trintade, colocou que são muitos números e fica difícil fazer análise nesse momento, em resumo a fotovoltaica foi contratada com a expectativa de redução e não houve. Perguntou ao Sr. Octávio, se esse levantamento foi discutido com demais conselheiros, sendo respondido que não. Em seguida, o Dr. José Carlos Trintade indagou se teriam soluções para serem apresentadas daqui para frente, pois o passado ficaria difícil de resolver. O Sr. Octávio respondeu que faltou transparência, ou seja, quando se fala em informação precisa ser feita a demonstração dos dados, a resposta deve ser dentro dos parâmetros do contrato, pois através de notas fiscais não é possível comprovação nenhuma e comparou com o processo de contratação da empresa para a pintura do condomínio. O Dr. José Carlos Trintade, informou que se constatado irregularidade deve-se contratar uma ação judicial. O Sr. Octávio, informou que a Repensa respondeu todas as respostas, no entanto, a atenção dada não condiz com o que foi contratado. Continuando o assunto acerca do Conselho fiscal, explicando que a atribuição do colegiado é de fiscalização, do síndico, subsíndico e administradora. Assuntos recorrentes como envolvimento na gestão não condiz ao Conselho Fiscal. Reuniões com síndico e subsíndico, não existe justamente para se ter autonomia. A pasta é importante sim, entretanto não se pode ater a um único recurso, se fosse somente essa atividade não precisaria de conselho fiscal, não abrange a planejamento. Fiscalizar e assessorar, sim, executar não. O conselho fiscal não toma nenhuma decisão, fiscaliza tão somente. O Sr. Octávio continuou a apresentação com slides de outros contratos do condomínio e foi interrompido pelo morador Marco Antônio Pitta Bidoia (apto 12), dizendo que este assunto não estava em pauta, o Sr. Octávio encerrou a apresentação. A Sra. Claudia Ferro Agnesini citou o **4º Item, Assuntos de interesse do condomínio**; pediu a palavra a Sra. Mariza Sales, para compartilhar que no dia de hoje 24/07/24, fez a cronologia desde que o prédio foi entregue em abril/14, onde houve um Síndico espontâneo na comissão de instalação, em julho/14, este se retirou por não ter sido aceito a proposta de remuneração solicitada, nessa assembleia era suplente e passou a Síndica, assumiu o prédio encardido, sem manutenção nenhuma. Desde então, veio tentando ajustar uma equipe de colaboradores para o Promenade, atualmente o Promenade possui uma equipe pro-ativa. Com 10 anos de existência, nunca existiu ou existe nenhuma reclamação trabalhista. Franqueada a palavra aos presentes, ninguém fez uso. Dessa forma, segue a presente assinada por mim, secretária que a subscrevi, juntamente pelo presidente que a lavrou. A moradora Alice (apto 32) conversou com a Sra Claudia e o Sr Weber (Inah) pois gostaria de ter pedido antes do encerramento da assembléia que fosse feita uma auditoria no contrato da REPENSA. Franqueada a palavra aos presentes, ninguém fez uso. Dessa forma, vai a presente assinada por mim secretária que a subscrevi, juntamente pela presidente que a lavrou.

Claudia C. Ferro Agnesini
Claudia Ferro Agnesini
Presidente

Fabiana Ferreira
Fabiana Ferreira
Secretária



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) 3941-2444

E-mail: rtd.pr@ribeiraopreto.sp.gov.br

CNPJ: 05.681.976/0001-99

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 24 de julho de 2024 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 Jurídicas¹

Ribeirão Preto SP, 13 de setembro de 2024.

Ass.: _____

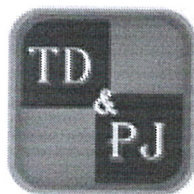
Nome do síndico ou Administrador:

Fabiana Ferreira

CPF: 252.301.368-12

RG: 24.154.320-4

¹ TABELA III
DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS. Tabela elaborada sob responsabilidade do IRIDPJ-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 28/12/2004.
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.



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 4 página(s), fora protocolado sob nº 314778 e registrado eletronicamente na data de 19/09/2024, sob nº 314026 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, 19/09/2024. [Cartorio R\$: 69,13, Estado R\$: 19,65, Ipesp R\$: 13,46, Sinoreg R\$: 3,64, Trib.Juстиça R\$: 4,74, MP R\$: 3,33, ISS R\$: 1,37, Outros R\$: 0,00, Santa Casa R\$: 0,00] - Total R\$: 115,32.

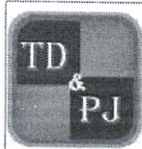
Documento assinado digitalmente em Conformidade do Padrão Brasileiro de Assinatura Digital, padrão ICP-Brasil. Validação do atributo de assinatura digital <https://valida.rtdribeirao.com.br/documento/b6239647>. Este é um documento público eletrônico, emitido nos termos da Medida Provisória de nº 2200-2, 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 1211294TIYX000314778YX24S





**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@rtdribeirao.com.br
CNPJ: 05.681.976/0001-90
Nelson Luis Milanetto - Oficial



**CARTÓRIO:
PROTEGE O
SEU DIREITO**

**CARTÓRIOS.
QUEM PROTEGE VOCÊ**



Certifico que o presente título foi protocolado sob nº **314778**, e é constituído de 04 folha(s) e da certidão que encerra o registro nº **314.026**, Livro **B** realizado no dia **19 de Setembro de 2024**, neste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL PESSOA JURÍDICA .

RIBEIRÃO PRETO/SP, 19 de Setembro de 2024.

OFICIAL

A integridade deste documento poderá ser verificada no endereço
<https://valida.rtdribeirao.com.br>. HASH: **b6239647**

CNT **121129R2024B000314026**

