

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASANOBRE

Aos quatorze dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco, às vinte horas e trinta minutos, em segunda chamada, reuniram-se no hall de entrada do Edifício Casanobre, situado na Rua Marechal Deodoro, número 828, Centro, Juiz de Fora, Minas Gerais, CEP 36015-460, CNPJ 26.123.224/0001-84, os condôminos dos apartamentos Valéria Alvares Cruz apto 201, Alfredo Ribeiro Braga apto 301, Guilherme Sperandio Ventura apto 401, Luiz Carlos Romanelli apto 801, juntamente com o representante da Invest - Administradora e Corretora de Imóveis Ltda., Sr. Ricardo Fradi Pires, e o síndico externo, Sr. Eduardo Couto Ciscoto, para deliberar sobre os seguintes itens da pauta de convocação:

- A - Prestação de contas;
- B - Eleição de síndico;
- C - Eleição dos membros do conselho;
- D - Projetos;
- E - Assuntos gerais.

Iniciando os trabalhos, foi eleito o Sr. Luiz Carlos Romanelli, apartamento 801, para presidir a assembleia, e a Sra. Valéria Álvares Cruz, apartamento 201, para secretariá-la.

O Sr. Luiz Carlos solicitou a leitura da ata da assembleia anterior, que foi realizada pelo síndico. Após a leitura, não houve considerações, e a ata foi aprovada por unanimidade.

A - Prestação de Contas:

O síndico informou que a prestação de contas é realizada mensalmente, com o envio do demonstrativo a todas as unidades juntamente com o boleto de condomínio. Além disso, reiterou que o conselho fiscaliza e acompanha de perto a gestão, trabalhando em conjunto com a administração. Questionado sobre a inadimplência, o síndico esclareceu que não há unidades inadimplentes. A prestação de contas, referente ao período de junho de dois mil e vinte e quatro a fevereiro de dois mil e vinte e cinco, foi discutida e aprovada por unanimidade, sem ressalvas.

B - Eleição de Síndico:

O síndico externo, Sr. Eduardo Couto Ciscoto, foi reeleito por unanimidade para o cargo, com mandato até fevereiro de dois mil e vinte e seis.

C - Eleição dos Membros do Conselho:

O Sr. Alfredo, apartamento 301, sugeriu a manutenção da formação atual do conselho, composta pelos condôminos Valéria (201), Miguel (1201) e Jorge (601). O Sr. Luiz Carlos sugeriu o nome do Sr. Guilherme para integrar o conselho, mas este agradeceu e recusou a proposta, alegando ter contribuído com o condomínio em gestões passadas. O Sr. Luiz Carlos manifestou-se contrário à participação de membros ausentes na assembleia. Após votação,

foi confirmada a eleição dos seguintes membros para o conselho, com mandato até fevereiro de dois mil e vinte e seis: Valéria (201), Miguel (1201) e Jorge (601).

D - Projetos:

O síndico apresentou os seguintes projetos em andamento ou pendentes:

- Conclusão da reforma do telhado acima da cobertura;
- Revitalização da iluminação do hall principal e garagens;
- Revitalização das plantas e jardins (primeira etapa);
- Compra de novos vasos e plantas para a portaria;
- Instalação de iluminação natalina;
- Melhoria dos produtos de limpeza;
- Utilização de sacos de lixo padronizados;
- Limpeza do telhado e calha da garagem 1 (G1);
- Reparos emergenciais no telhado da G1;
- Manutenções preventivas e corretivas nos portões das garagens;
- Manutenção preventiva/corretiva nas muretas do telhado no topo do prédio, com aplicação de manta asfáltica, devido à infiltração na unidade 1201;
- Remoção de cabos e antenas desativadas no topo do prédio;
- Troca de telhas danificadas no telhado da G1 (mapeamento identificou a necessidade de substituição de dez telhas de amianto/fibrocimento e oito telhas translúcidas);
- Pintura do teto da portaria;
- Revitalização das cabines dos elevadores (pendente).

O síndico ressaltou a dificuldade em obter orçamentos que atendam às exigências de qualidade e legais do condomínio, bem como em encontrar profissionais qualificados. Destacou que os produtos de limpeza são selecionados com base na qualidade e custo-benefício, e que a limpeza do telhado, realizada há dois meses, necessita ser repetida com maior frequência devido às fortes chuvas e ventos. Informou ainda que as cabines dos elevadores demandam reforma e manutenção, mas que há dificuldade em encontrar prestadores de serviço com qualidade e preços adequados.

O Sr. Guilherme sugeriu a instalação de quadros de aviso nas cabines dos elevadores e a revitalização das portas dos andares. O Sr. Luiz Carlos se propôs a buscar prestadores de serviço de marcenaria. O Sr. Eduardo explicou seu método de trabalho, baseado em pesquisa de preços e avaliação da qualidade dos serviços.

E - Assuntos Gerais:

O Sr. Guilherme questionou sobre alternativas para redução do custo da energia elétrica, como a contratação de serviços da Cemig Sim. O Sr. Eduardo mencionou a possibilidade de instalação de placas de energia solar. A Sra. Valéria reclamou de bitucas de cigarro e da queda de uma peça de mármore na área de sua unidade, manifestando preocupação com novas quedas. O Sr. Eduardo sugeriu a contratação de um serviço para verificar outras peças com risco de queda e esclareceu a responsabilidade do condomínio em arcar com os danos causados pela queda do mármore. A Sra. Valéria solicitou a limpeza da caixa d'água, e o Sr. Eduardo informou que a situação será avaliada e a limpeza será realizada quando necessário. O Sr. Guilherme solicitou a avaliação do banheiro de sua unidade para manutenção. A Sra. Valéria sugeriu a troca do sofá do hall de entrada, mas o Sr. Eduardo informou que o sofá foi higienizado recentemente. O Sr. Alfredo reclamou da retirada de um ninho de canários, e o Sr. Luiz Carlos manifestou sua insatisfação com a condução das assembleias, alegando desrespeito à convenção do condomínio, cobrança indevida de taxa extra, registro inadequado dos assuntos em ata, presença de mais de um condômino por unidade e a presença do representante da Invest. Encerrou suas considerações alegando que algumas discussões são desrespeitosas.

O Sr. Eduardo esclareceu seu método de trabalho, justificou a presença do representante da Invest e se comprometeu a analisar os pontos levantados pelo Sr. Luiz Carlos para garantir a correta administração do condomínio, com transparência e atenção às demandas do conselho e dos condôminos. Agradeceu a colaboração de todos e encerrou a assembleia.

Nada mais havendo a tratar, a presente ata foi lavrada e será assinada pelo presidente e pela secretária.

PRESIDENTE (Luiz Carlos Romanelli apto 801)

SECRETÁRIA (Valéria Alvares Cruz apto 201)