

Ata da Assembléia Geral **Ordinária** do Condomínio do Edifício **CASANOBRE** situada na Rua Marechal Deodoro, 828, Centro, Juiz de Fora – Minas Gerais, CEP 36015-460, CNPJ: 26.123.224/0001-84 realizada em **14 de Março de 2025**, às 20h30min, Segunda Chamada, no Hall de entrada do Prédio e na presença dos Condôminos dos apartamentos: 201, 301, 401, 801, o representante da Invest – administradora e corretora de imóveis Ltda Ricardo Fradi Pires e o síndico externo Eduardo Couto Ciscoto para deliberar sobre a pauta da Convocação: A – Prestação de Contas; B – Eleição de síndico; C – Eleição dos membros do conselho; D – Projetos; E – Assuntos gerais. Foi dado início aos trabalhos sendo que foi escolhido para **Presidente**, o **Sr. Luiz Carlos Romanelli, Apto 801** e para **Secretário**, **Sra. Valéria Alvares Cruz, Apto 201**. Com relação a última ata, foi solicitada a leitura pelo sr. Luiz Carlos e assim, o síndico o fez. Nenhuma consideração realizada sobre a ata e assim, sendo aprovada. Dado início pelo **Item “A” - Prestação de Contas**: O Síndico informou que a prestação de contas é feita mensalmente com o envio à todas as unidades juntamente com o boleto de condomínio além disso, o síndico reitera que o conselho está sempre presente fiscalizando e muitas vezes, trabalhando a quatro mãos. O Síndico foi questionado a respeito da inadimplência e foi esclarecido que não há unidades inadimplentes. A prestação de contas se refere ao período de **JUNHO/2024 a FEVEREIRO/2025**. A prestação de contas foi por todos, discutidos e **aprovado, por unanimidade**, sem ressalvas. B – Eleição de síndico. O síndico externo foi eleito por unanimidade pelos presentes a se manter na posição de síndico externo até a data de FEVEREIRO DE 2026. C – Eleição dos membros do conselho. O Alfredo, apto 301, sugeriu que fosse mantido a formação atual do conselho: 201 Valéria, 1201 Miguel, 601 Jorge. Considerações. O Guilherme teve seu nome sugerido pelo Luiz Carlos para ser do conselho. O Guilherme agradeceu, disse que contribuiu com o condomínio em gestões passadas e recusou a proposta. O Luiz Carlos foi contrário que membros ausentes na assembleia participassem do conselho. Após votação, o conselho eleito até FEVEREIRO DE 2026, foi 201 Valéria, 1201 Miguel, 601 Jorge. D – Projetos. Conclusão de reforma do telhado acima da cobertura; revitalização da iluminação do hall principal e garagens; revitalização das plantas e jardins (primeira parte); compra de novos vasos e plantas para a portaria; iluminação de Natal; melhoria dos produtos de limpeza; utilização de sacos de lixo para descarte do lixo condominial; limpeza do telhado e calha do G1; reparos emergenciais no telhado do G1; manutenções preventivas e corretivas nos portões das garagens; em curso - manutenção preventiva / corretiva nas muretas do telhado no topo do prédio com aplicação de manta asfáltica devido a insistente infiltração na unidade 1201; em curso - remoção de cabos e antenas desativadas no topo do prédio, em curso - troca de telhas danificadas no telhado do G1. Realizado mapeamento de pontos de infiltração e identificadas telhas quebradas e isolamento de grampos danificados, contabilizados inicialmente, há necessidade de substituição de dez telhas de amianto/fibrocimento e de oito telhas translúcidas; em curso - pintura do teto da portaria; pendente - revitalização das cabines dos elevadores. O síndico ressalva a dificuldade em realizar orçamentos que atendam às exigências de qualidade e legais do condomínio e, de encontrar profissionais que atendam os requisitos técnicos para as atividades. Consideração destacadas pelo síndico, os produtos de

limpeza são adquiridos conforme uma avaliação de qualidade e recebe cuidadosa avaliação dos valores. A limpeza do telhado ocorreu há dois meses e devido ao período de fortes chuvas e ventos, carece que novas limpezas sejam realizadas com mais frequência. As cabines dos elevadores merecem atenção para uma reforma e manutenção. Cita a dificuldade de bons prestadores de serviço com apresentação de qualidade e orçamento acessíveis. Guilherme cita da necessidade de ter quadros de aviso nas cabines de elevadores. Guilherme cita também sobre a revitalização de portas dos andares dos moradores. Sr. Luiz Carlos se propõe a buscar prestadores de serviços de marcenaria. Eduardo esclarece a sua forma de trabalhar a partir de pesquisas de preço e comprovação de qualidade de serviços prestados. E – Assuntos gerais. Guilherme pergunta sobre alternativas para energia, como Cemig sim, para contratar serviço com o objetivo de reduzir custo da conta de energia. Eduardo citou a possibilidade de placas de energia para retornar economias. Valéria reclama de bica de cigarro na área da sua unidade. Relata também sobre queda de peça de mármore na área da sua unidade e diz estar preocupada com mais quedas. Eduardo sugere uma prestação de serviço para analisar se há outras peças com risco de queda, e o Eduardo cita sobre a obrigação de arcar com as despesas da consequência da queda do mármore. Valéria cita que caixa d'água precisar de limpeza e Eduardo esclarece analisa a situação da caixa d'água com rotina para acionar serviço de limpeza sempre que necessário. Guilherme cita sobre a necessidade de avaliar o cenário do banheiro da sua unidade para receber manutenção. Valéria cita sobre a troca do sofá de hall de entrada para colaborar com a decoração da entrada do prédio e Eduardo ressalta que providenciou uma higienização do sofá a pouco. Alfredo relata sobre situação de casais de canarinho com ninho nas proximidades do prédio e reclama de ninho ter sido retirado a pedido de um morador. Luiz Carlos aponta que entende que há irregularidades na condução das assembleias, não respeitando a convenção do prédio, reforça que as datas da convenção devem seguir à risca conforme está em convenção; aponta que uma taxa extra foi cobrada indevidamente; aponta que entende que há distorção na forma como os assuntos são registrados em atas; diz não concordar de ter mais de um condômino por unidade presente em assembleia; diz não concordar com a presença do Ricardo, representante da empresa Invest e encerra dizendo que algumas discussões que acontecem nas assembleias são desrespeitosas. O Eduardo esclareceu a forma que trabalha e o porquê da presença do representante da empresa, segue e esclarece todos os pontos apontados pelo Luiz Carlos e se compromete por analisar os itens levantados para garantir que a condução da administração do condomínio está recebendo a atenção devida para manter a qualidade e seguindo com clareza diante do conselho e dos condôminos. O Eduardo adiciona os agradecimentos a colaboração de todos os presentes e condôminos na condução da administração na primeira vez na posição de síndico no Condomínio Casanobre.