

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE INSTALAÇÃO, REALIZADA NA MANSÃO IMPERIAL BUFFET, RUA A, QUADRA 03 - LOTE 04, VALPARAISO/GO, DO SETOR TOTAL VILLE - CONDOMÍNIO UM, SITUADO NA QUADRA 101 - SANTA MARIA, DF, *****

Ao vigésimo quarto dia do mês de julho, do ano de dois mil e doze às 19h31 (dezenove horas e trinta e um minutos), reuniram-se, através de convocação da construtora e incorporadora Direcional Engenharia S/A, os promissários compradores de unidades autônomas do Setor Total Ville - Condomínio Um, pertencente a Associação dos Amigos Setor Total Ville, sito a Quadra 101 - Santa Maria - DF, devidamente convocados por carta registrada e/ou protocolada, e-mail e telefone, conforme assinaturas apostas na lista de presença. A assembleia foi aberta, sendo eleito como Presidente da mesa a Sra. Juliana Fassheber, representante da Direcional Engenharia, que indicou para secretariá-la, o Sr. Ricardo Afonso, representante da administradora Dinâmica Facility. Paulo Claudino, Coordenador de Condomínios da Direcional Engenharia S/A, agradeceu a presença de todos e indicou que se fazia presente a equipe de Relacionamento com Cliente e Financiamento Imobiliário da Direcional para eventuais esclarecimentos ao final da assembleia, se necessário. Ato contínuo passaram a deliberar sobre a seguinte ordem do dia: **1- Entrega da Cartilha com orientações sobre o Processo de Entrega das Chaves incluindo itens mais importantes do Manual do Proprietário e como realizar solicitações para Assistência Técnica;** 2- Apresentação da administradora Dinâmica, conforme convenção condominial, Capítulo VII, artigo 62º; 3- Apresentação e deliberação da previsão orçamentária e seguro obrigatório; **4- Instituição do condomínio com eleição de: Síndico, Subsíndico por torre, e Conselho Consultivo 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes, ambos com mandato até 15/03/2014;** 5- Esclarecimentos sobre o processo de financiamento imobiliário e entrega das chaves nesta condição. Em seguida passou-se a deliberar o primeiro item, sendo informado por Paulo Claudino, que a obra física foi concluída, conforme fotos do empreendimento, sendo o habite-se emitido no dia 06/06/2012. Após a entrega formal da área comum, prevista para o dia 25/07/2012, poderá iniciar o procedimento de entrega do empreendimento aos clientes que estiverem completados os procedimentos necessários para a quitação do imóvel. Em complemento explanou a sequência de atividades necessárias ao início de entrega das chaves: entrega da área comum, vistoria na unidade aprovada, imóvel quitado e/ou com financiamento imobiliário contratado, devendo a unidade estar adimplente em relação as parcelas habitacionais, junto a Caixa Econômica Federal, e valores de custas cartoriais para registro de imóveis antecipados a Direcional Engenharia S/A. O início da cobrança das taxas condominiais será a partir da entrega da área comum sendo o primeiro vencimento, proposto, para dia 10 de agosto, passando a responsabilidade de pagamento das despesas de manutenção e contas de consumo ao Condomínio, conforme curso de gestão condominial realizado no dia 13/06/2012 com um grupo de moradores, ocasião em que foram apresentadas estudo de orçamento anual de despesas. Foram entregues as cartilhas com orientações sobre o processo de entrega das chaves, no momento da assinatura da lista de presença, indicou-se ainda que no dia da entrega das chaves será entregue o manual do proprietário, em formato digital, com as plantas e os prazos de garantia. O representante Paulo Claudino ressaltou a importância de ler com atenção todos os itens, como instruções de manutenção e limpeza, medidas de portas para mudanças, tabelas de fornecedores, acabamentos e croquis com informações sobre pontos hidráulicos, de gás e elétrico, a fim de evitar furos em tubulações. Além disto, explanou sobre como solicitar assistência técnica, apresentando, também, o site da Direcional Engenharia (www.direcional.com.br/cliente). Evidenciou, ainda, os seguintes pontos: a) **Troca de Fechaduras:** Após o recebimento das chaves, a Direcional Engenharia não terá responsabilidade por nenhum item na unidade, a não ser os itens de garantia listados no Manual do Proprietário, ou seja, apenas vícios construtivos. A troca do segredo após o recebimento das chaves ou qualquer outra medida de segurança para com o imóvel é de inteira responsabilidade do cliente. b) **Outras informações:** Foi explicado detalhadamente sobre a limpeza de pisos, instalação de armários, providências para as instalações de energia elétrica, água, telefone, serviço de mudança e transporte e condições de perda da garantia; c) **Central de Relacionamento:** continua a disposição dos clientes as Centrais de Relacionamento com o Cliente: através do e-mail: relacionamento@direcional.com.br ou tel. 4002-2600. **Passou-se para o segundo item**, sendo apresentada a empresa Dinâmica Facility como administradora do Condomínio, onde o representante Paulo Claudino explanou a importância da presença de uma administradora em empreendimentos em formação, bem como a orientação para uma vida em condomínio harmoniosa. O representante da Dinâmica Facility, Sr. Ricardo Afonso, apresentou a empresa e a experiência conquistada desde sua fundação, bem como ressaltou a intenção de realizar um trabalho eficaz ao lado do Corpo Diretivo a ser eleito, orientando e sugerindo propostas de trabalho para um início saudável de convivência de toda a massa condominial. Apresentou ainda o contato para os esclarecimentos necessários, telefone: (61) 3533-0823 e-mail: vanessafmachado@dinamicaservicos.com.br, endereço: SAAN QD. 03



\$ 2

Nr. 270. Finalizando, indicou que o mercado amadureceu a condição de atuação para iniciar os trabalhos administrativos e operacionais de cada condomínio, sendo a indicação da construtora uma ferramenta de otimização para melhor reconhecimento dos empreendimentos, a fim de possibilitar um início mais saudável para os moradores. Após explanação, deliberou-se que o corpo direto eleito fará a avaliação da proposta de administração da empresa Dinâmica, indicada pela construtora. **Passou-se para o terceiro item**, apresentou a proposta de valores para taxa condominial, calculados de acordo com a fração ideal de cada unidade, conforme exemplos abaixo, que contempla:

DESPESA	PREVISTA	
Conservação/Manutenção	10.669,28	16%
Consumos/Concessionárias	18.972,00	25%
Administração/Imposto e Outros	7.518,59	11%
Pessoal/Encargos	28.007,25	42%
TOTAL	68.718,62	100%

COMPOSIÇÃO DO BOLETO C/FUNDO DE RESERVA

FRAÇÃO	COTA ATUAL
0,002221	R\$ 163,00
0,002554	R\$ 187,43
0,002806	R\$ 191,25
0,003593	R\$ 263,88
0,003671	R\$ 269,41



Foi informado ainda que o valor da contribuição condominial contempla: consumo de água de 10m3 por unidade, equivalente a R\$32,00; consumo de gás; fundo de reserva de 10% da cota ordinária. Existe medidores individuais de água para cada unidade, sendo a leitura facultada da administração interna do Condomínio, assim a previsão já considera o valor mínimo cobrado pela concessionária de 10m3 por unidade, sendo necessário acréscimo deste valor se a unidade ultrapassar o consumo de 10m3 por mês. Após apresentação foi postergada a aprovação da previsão orçamentária, após a eleição do Corpo Diretivo. **Passou-se para o quarto item**, ocasião em que foi instituído oficialmente o Condomínio Um do Setor Total Ville Santa Maria, nos termos da Lei 10.406/2002 do Código Civil. Em ato contínuo o representante Paulo Claudino, informou a composição necessária para formalização do Corpo Diretivo e prazos de mandato, conforme convenção. Esclareceu ainda as responsabilidades dos cargos e função da administradora neste processo. Segue: **"CAPITULO V – DA ADMINISTRAÇÃO - ARTIGO 42º - O Condomínio será administrado sob a responsabilidade de um síndico, condômino ou não, pessoa física ou jurídica, eleito em assembléia geral ordinária, com mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito. ARTIGO 43º - Juntamente com o síndico será eleito pela assembléia geral 1 (um) subsíndico para cada torre, bem como conjunto de casas, obrigatoriamente condômino, que cooperará com a administração do condomínio e poderão ser reeleitos, podendo substituir o síndico em suas faltas e impedimentos."** Foi solicitada a manifestação, entre os presentes, de candidato para o cargo de síndico e após alguns comentários apresentou-se sete candidatos a vaga, os quais tiveram igualdade de direito e tempo para apresentação pessoal e profissional. Após as apresentações pessoais e conforme ajuda de um dos moradores presentes a reunião foi apurado que dois candidatos obteve maior manifestação de votos, sendo: Sr. Daniel Bomfim e Sra. Beatriz Barros Bortoluzi, em continuidade do processo eletivo combinado antes do início das votações realizou-se nova votação exclusivamente entre esses dois candidatos, sendo apurado preferência da maioria dos presentes pela eleição do Sr. Daniel Bomfim, ficando o Corpo Diretivo da seguinte forma: Síndico – Sr. Daniel Rezende Bomfim (AP. 104/BL. U), portador do CPF: 631.919.623-87; Presidente do Conselho: Sra. Beatriz Barros Bortoluzi (AP. 101/BL. E); Conselheiros Efetivos: Sra. Flavia (AP. 202 BL. I), Sr. Deywison Alves Pereira (AP. 307 BL. A) e Sr. Grécio Reis da Silva Carvalho (AP. 103 BL. L). Aguardando próxima assembleia para



[Assinatura manuscrita]

definição dos suplentes assim como os subsíndicos das torres remanescentes. Todos com mandato até 15/03/2014. O representante Paulo Claudino, esclareceu sobre a obrigatoriedade da inscrição do CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, junto a Receita Federal, mesmo o Condomínio não tendo personalidade jurídica, ou seja, fins lucrativos. O CNPJ mesmo assim é exigência dos órgãos governamentais, bem como é utilizado para registro de funcionários próprios do condomínio; recolhimento de impostos federais, estaduais e municipais, etc. Foi então deliberado pela unanimidade dos presentes a inscrição do CNPJ, tendo como responsável o Sr. Daniel Rezende Bomfim, portador do CPF: 631.919.623-87, ora eleito. Após definição do cargo de síndico e conselheiros retornou-se a questão de valor da cota condominial, sendo proposto pelos eleitos, redução de 20% do valor proposto, exclusivamente para o mês de agosto/2012, para verificação de outros orçamentos e realização de nova assembléia para deliberação das contribuições condominiais, a partir de setembro/2012. O que foi aprovado pela unanimidade dos presentes. **Passou-se ao sexto e último item**, a equipe de Financiamento Imobiliário da Direcional ficou a disposição dos clientes para elucidar as dúvidas existentes do processo de financiamento imobiliário, colocando-se à disposição de todos para quaisquer informações complementares, bem como sobre a documentação necessária para o pedido de financiamento, enfatizando as facilidades disponíveis aos adquirentes de imóveis da DIRECIONAL ENGENHARIA S/A. Contudo, cada cliente deverá realizar simulação individual e verificar saldo devedor para um melhor diagnóstico dos pagamentos diretamente com a assistente de financiamento da Direcional, localizado a SCS – Quadra 04 – Bloco 01 Loja 217 - Ed. Mineiro ou se preferir através do tel: (61) 3322-2212 para agendar um horário com a nossa equipe. Para isto também o cliente não pode possuir quaisquer restrições cadastrais, tanto decorrentes da inscrição de seu nome nos cadastros de órgãos de proteção ao crédito (SPC e SERASA) ou protestos, nem execuções. Nada mais sendo necessário a ser tratado, foi declarada encerrada esta Assembléia pelo Sr. Paulo Claudino, o qual agradeceu a presença e atenção, bem como parabenizou a todos pela conquista do empreendimento, que mandou lavrar a presente ata, que segue assinada por mim, como Secretário e pelo Presidente. *****

Presidente: Juliana Fassheber

Secretária: Ricardo Afonso

CARTORIO MARCELO RIBAS 1º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS SUPER CENTER - ED. VENEZIANO 2.000 SCS 80, Q8, B1, 8-60, Sala 140-E, 1º Andar Brasília-DF - Fone : 3224-4026
Documento Protocolado, Registrado e Digitalizado sob o número 00847860
Em 29/08/2012 Das 14h.
Titular: Marcelo Caetano Ribas Subst.: Edlene Misuel Pereira Geraldo do Carmo Abreu Rodrigues Francineide Gomes de Jesus Selo: TJDF20120210041707EJNH Para consultar www.tjdf.jus.br