

## ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORRE SANTOS DUMONT, REALIZADA EM 17 DE ABRIL DE 2025.

---

Ao décimo sétimo dia do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco, às dezoito horas, em segunda e última convocação, os condôminos do Condomínio Ed. TORRE SANTOS DUMONT, inscrito no CNPJ sob o nº 02.218.460/0001-16, reuniram-se no auditório do prédio, atendendo a convocação da Assembleia Geral Ordinária e Assembleia Geral Extraordinária, conforme edital. Verificado o quórum regular, foram instalados os trabalhos pela Síndica, Sra. Diva Marrocos, que indagou aos condôminos se alguém se dispunha a presidir a assembleia, tendo sido aclamado o Sr. Max Valério de Castro Bezerra (salas 1807/1808) para presidi-la, o qual foi secretariado pela Srta. Beatriz Cordeiro, consultora de Relacionamento da empresa Gestart Condomínios. Composta a mesa, o presidente leu o Edital de Convocação, que fora enviado a todos em tempo hábil, esclarecendo aos senhores condôminos que foram convocados para deliberar matérias de duas assembleias, a primeira ordinária, com a seguinte ordem do dia, a saber: 1. Apresentar as prestações de contas com o parecer favorável da empresa de contabilidade e com aprovação do Conselho Consultivo referente ao período de mar/24 a fev/25; 2. Apresentar o relatório das realizações com a aprovação do Conselho Consultivo do mesmo período; 3. Eleição de síndico, subsíndico e membros do Conselho Consultivo para o período de agosto/2025 a julho/2027; 4. Apresentar a proposta de orçamento do planejamento das despesas do ano em curso. Pauta da Assembleia Extraordinária: 1. Apresentar a proposta de taxa extra para modernização dos elevadores. Com a palavra o Sr. Max, deu início à primeira pauta. 1. Apresentar as prestações de contas com o parecer favorável da empresa de contabilidade e com aprovação do Conselho Consultivo referente ao período de mar/24 a fev/25: O presidente convidou o Sr. Raphael Mota, Diretor da Gestart, para apresentar a prestação de contas do período em pauta. O Sr. Raphael iniciou informando que toda contabilidade e documentação estavam à disposição dos condôminos; e prosseguiu com a apresentação do balanço sintético do período, demonstrando as médias de receitas e despesas, bem como o resumo financeiro com os valores arrecadados e gastos, indicando um leve déficit orçamentário. Foram exibidas e detalhadas as despesas com mão de obra, bem como todas as movimentações financeiras, linha a linha, com seus respectivos valores médios. Após os devidos esclarecimentos e debates, **a prestação de contas foi submetida à votação e aprovada por unanimidade dos presentes.** Seguindo para o item 2. Apresentar o relatório das realizações já com a aprovação do Conselho Consultivo do mesmo período: a Sra. Síndica explanou que foi enviado antecipadamente o relatório de realizações por e-mail, a todos os proprietários, e ressaltou que a locação de áreas no Edifício Santos Dumont constituiu um diferencial relevante para a arrecadação: a obra realizada no andar G1 e a cobertura estão gerando retorno financeiro expressivo para o condomínio. Comentou-se, ainda, sobre as obras realizadas no *hall* dos andares, que se apresentam renovados e valorizam o patrimônio de todos. A Sra. Diva Marrocos reforçou que todas as certidões negativas estão regulares como, Certidões Negativas da Receita Federal (INSS e PIS), da Justiça do Trabalho, Certidão Negativa Municipal, Estadual, e o Certificado de Regularidade Fiscal do FGTS, demonstrando o cumprimento das obrigações fiscais. A Sra. Diva Marrocos informou, ainda, que o Laudo de Vistoria Técnica do Prédio encontra-se em dia, bem como, o Certificado de Conformidade do Corpo de Bombeiros atualizado com treinamento anual da Brigada de Incêndio, evidenciando o cumprimento da legislação vigente e o cuidado com a segurança das pessoas no empreendimento. As manutenções preventivas e corretivas seguem em dia. Destacou, ainda, que, em conjunto com o Conselho, a administração tem buscado preservar e elevar o padrão de conservação e qualidade do edifício. Ato contínuo, na pauta 3. Eleição de síndico, subsíndico e membros do conselho consultivo para o período de agosto/2025 a julho/2027: Na oportunidade, a Sra. Diva manifestou sua disposição em continuar exercendo o cargo de síndica, desde que mantida a atual composição da chapa, o que foi prontamente apoiado pelos condôminos. a proposta foi posta em votação e aprovada por unanimidade dos presentes: Síndica: Sra. Diva Maria Marrocos Sampaio, CPF 026.898.957-57 RG 2002009155403; Subsíndica Sra. Maria Gleice Maia, CPF 202.968.193-87; Presidente do conselho, o Sr. Gerson Lopes Fonteles; Conselheiros: Max Valério De Castro Bezerra e Sâmmares Colares Botelho Sabino Braga; para conselheira suplente: Bernadete Barreto Espíndola Siebra. Todos com o mandato do dia 1º de agosto de 2025 até o dia 31 de julho de 2027. Seguindo para o item 4. Apresentar a proposta de orçamento do planejamento das despesas do ano em curso. O Sr. Raphael Mota apresentou a planilha da previsão orçamentária para o exercício seguinte, inicialmente com uma proposta de reajuste de 9,23%, fundamentada na atualização dos custos do condomínio. Contudo, o Sr. Fonteles sugeriu a aplicação de um reajuste mais moderado, de 5%. Após análise e debate entre os condôminos, acordou-se pela adoção do reajuste de 5%, com a possibilidade de convocação de nova assembleia, caso haja necessidade de revisão futura. Também, foi deliberado que, em situações excepcionais, o fundo de reserva poderá ser

# ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORRE SANTOS DUMONT, REALIZADA EM 17 DE ABRIL DE 2025.

utilizado para recompor eventual desequilíbrio financeiro. **A proposta foi aprovada por unanimidade**, que vigorará a **partir de maio de 2025**, conforme segue abaixo:

CATEGORIA	TERMINAÇÕES	UNID	ÁREA (m²)	TAXA NOVA R\$	DESC 20%	TX LÍQUIDA
SALA	01 E 08	36	77,12	R\$ 1.362,00	-R\$ 272,40	1089,60
SALA	04 E 05	36	57,27	R\$ 1.025,51	-R\$ 205,10	820,41
SALA	03 E 06	36	56,23	R\$ 993,45	-R\$ 198,69	794,76
SALA	02 E 07	36	53,99	R\$ 961,38	-R\$ 192,28	769,10
COBERTURA			530	R\$ 6.416,07	-R\$ 1.283,21	5.132,86
LOJA	14	1	237,06	R\$ 1.522,08	-R\$ 304,42	1217,66
LOJA	10 E 11	2	64,21	R\$ 656,96	-R\$ 131,39	525,57
LOJA	1	1	64,21	R\$ 656,96	-R\$ 131,39	525,57
LOJA	13	1	54,29	R\$ 480,73	-R\$ 131,39	384,58
LOJA	12	1	50,43	R\$ 480,73	-R\$ 96,15	384,58
LOJA	02 A 09	8	37,4	R\$ 365,34	-R\$ 96,15	292,27
SALA 01 G1	1	1	60	R\$ 1.074,15	-R\$ 214,83	859,32
SALA 02 G1	2	1	57	R\$ 1.020,44	-R\$ 96,15	816,35
SALA 03 G1	3	1	40	R\$ 716,10	-R\$ 96,15	572,88
SALA 01 G2		1		R\$ 341,89	-R\$ 68,38	273,51
SUBSOLO I E II	-	59 E 78	9,90x2	R\$ 2.147,16	-R\$ 429,43	1717,73

Seguindo-se para a **PAUTA DA ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA: 1. APRESENTAR A PROPOSTA DE TAXA EXTRA PARA MODERNIZAÇÃO DOS ELEVADORES**. O Sr. Fonteles informou que uma das principais demandas recebidas pela Administração se referem às constantes falhas nos elevadores, incluindo episódios em que usuários ficaram presos, decorrentes do avançado tempo de uso dos equipamentos e da dificuldade de manutenção com peças obsoletas. Diante disso, fez-se pesquisas no mercado, buscou-se opções e referências inclusive em outros Estados, adquirindo-se três propostas, dentre as quais a da empresa Next Elevadores, que contemplou a modernização completa do sistema, com tecnologia atualizada, com tecnologia avançada e condições facilitadas de pagamento: parcelamento em 48 vezes, sem entrada. O valor total da modernização é de R\$ 2.130.000,00 (dois milhões, cento e trinta mil reais), a ser distribuído em dois contratos individuais entre as 144 salas e os dois estacionamentos do subsolo (sendo R\$ 102.000,00 para o elevador pequeno que atende os dois subsolos e R\$ 2.028.000,00 para a bateria de cinco elevadores grandes que atendem todos os andares); resultando em 48 parcelas mensais para as salas de R\$ 295,00 (duzentos e noventa e cinco reais) e 48 parcelas mensais de R\$ 1.062,50 (um mil, sessenta e dois reais e cinquenta centavos) para cada um dos (2) dois estacionamentos. Ficou decidido que a cobrança terá início maio de 2025. **A proposta foi posta em votação tendo sido aprovada por unanimidade**. Nada mais havendo que tratar, o Presidente de mesa, Sr. Max Valério de Castro Bezerra, facultou a palavra, e como ninguém se manifestou, deu-se por encerrada a Assembleia, às 18h:55min e para constar, eu, Beatriz Cordeiro, lavrei a presente ATA que vai assinada por mim, pelo Presidente da mesa e do Conselho e da Síndica que a subscrevem. Fortaleza-CE, 17 de abril de 2025.

MAX VALÉRIO DE CASTRO BEZERRA  
Presidente

BEATRIZ CORDEIRO  
Secretária



Documento assinado digitalmente  
DIVA MARIA MARROCOS SAMPAIO  
Data: 02/05/2025 11:58:05-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

DIVA MARIA MARROCOS SAMPAIO  
Síndica

GERSON LOPES  
FONTELES:013  
24772387  
Assinado de forma digital  
por GERSON LOPES  
FONTELES:01324772387  
Dados: 2025.05.02  
13:10:45 -03'00'

GERSON LOPES FONTELES  
Presidente do Conselho