ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO MONTE CASTELO, REALIZADA NO DIA 25 DE NOVEMBRO DE 2020.

Aos vinte e cinco dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte, reuniram-se no escritório do Condomínio, sito à Rua Bernardino de Campos, 65, Centro, CEP: 14015-130, nesta cidade de Ribeirão Preto/SP, os condôminos do referido condomínio. Convocados em 16 de novembro de 2020, os presentes iniciaram a Assembleia às 19:00 horas em segunda convocação. Foi convidado para presidir a mesa dos trabalhos, o Sr. Francisco Eulógio Martinez (Castelnuovo 1600), o qual aceitou e convidou a mim Fabiana Oliveira Santos, representante da Administradora, para secretariá-lo e para lavratura da presente Ata. O Sr. Luiz Custódio (Montese 1300) propôs silêncio para facilitar a comunicação em um ambiente com ruído de ar condicionado e uso de máscaras. Passou-se para o primeiro item constante na ordem do dia; 1 – DELIBERAR E VOTAR QUITAÇÃO TOTAL DA INADIMPLÊNCIA DO APARTAMENTO 1700 – MANSÃO CASTELNUOVO, PELO VALOR DA ARREMATAÇÃO NO LEILÃO JUDICIAL: Passada a palavra ao Dr. Sérgio Sant'Anna, ele fez uma exposição detalhando, na sua visão, as dificuldades de comercialização do apartamento 1700. Destacou o estado de abandono em que a unidade se encontra, o valor da taxa condominial e os problemas jurídicos em uma venda cujo proprietário se encontra ausente e não pode ser localizado. A alternativa que se apresenta é a arrematação judical através de leilão. O item acima foi incluído na pauta visando oferecer mais segurança ao arrematante, e consequentemente aumentar a atratividade do imóvel, uma vez que o valor atual da dívida junto ao Condomínio ultrapassa o valor da avaliação de R$512.000,00. A Sra. Mineco (Castelnuovo 900) questionou se a quitaçao da dívida significaria a suspensão de processo contra o ex-proprietário, sendo esclarecido pelo advogado que o processo pode continuar apesar de, na sua visão, ter pouca chance de êxito. Debateu-se a possibilidade do Condomínio adquirir o imóvel, reformá-lo, e decidir sua destinação. Dr. Sant´Anna esclareceu que o Condomínio não tem personalidade jurídica para adquirir bens. Outras sugestões foram levantadas, dentre elas a criação de uma "holding", através de um sistema de cotas por exemplo, com adesão opcional de moradores do Condomínio. Foram debatidos custos de reforma, e as opções para tornar a unidade mais facilmente comercializável na hipótese de aquisição pelo próprio Condomínio. Essas questões deverão ser debatidas no futuro. O Sr. Luiz Custódio questionou como seria a entrada do valor de pagamento de dívida no caixa do Condomínio, uma vez que o valor da inadimplência foi absorvido apenas pelo Castelnuovo. Dr. Sant´Anna esclareceu que o valor entraria no caixa geral do Condomínio, mas, seguindo nosso critério estabelecido no passado de divisão de rateio entre os dois prédios, o valor será destinado exclusivamente ao Castelnuovo. Após discussões e devidos esclarecimentos, foi colocada em votação, e aprovada a quitação do valor da dívida pelo valor arrematado, isentando o arrematante de responsabilidade sobre eventual saldo residual que o valor da arrematação não consiga cobrir. Passou-se para o segundo item constante na Ordem do Dia; 2 – DELIBERAR SUSPENSÃO DA ARRECADAÇÃO DO FUNDO PERMANENTE PELO EDIFÍCIO MANSÃO CASTELNUOVO: Foi sugerida a suspensão do fundo permanente arrecadado pelo Castelnuovo, sendo justificado que na ocasião a propositura desse fundo era para benfeitorias na torre sem a necessidade de aporte de recurso extra, tendo inclusive a ressalva da Sra. Mineco que o valor estava sendo utilizado eventualmente para investimentos que deveriam ser absorvidos pelo fundo de reserva. Aproveitei a oportunidade para orientar que o fundo de reserva só pode ser utilizado mediante aprovação expressa da Assembleia ou pelo Síndico em casos de emergência a ser ratificado na Assembleia de prestação de contas. Não foram formuladas dúvidas sendo colocado em votação e aprovada a suspensão do fundo permanente. Passou-se para o terceiro e último item constante na ordem do dia; 3 – DISCUTIR DIVISÃO DE RATEIO: Esclareci que a pauta foi colocada para discutir a legalização da forma de rateio deliberada num acordo no início do empreendimento. O Dr. Sant´Anna esclareceu que o condomínio é um só perante a Justiça, Receita Federal e Prefeitura, e qualquer divisão interna de despesas é de responsabilidade dos seus próprios condôminos. Informei como representante da administradora que estamos implantando um novo sistema e que existem algumas implicações na forma de contabilização de despesas, citando como exemplo o repasse da isenção do síndico para as duas torres, mas que a Lian não é responsável por qualquer irregularidade diante da forma como é conduzido o rateio das despesas, apenas buscamos atender nossos clientes. O Dr. Camillo (Montese 1500) ponderou que há um

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ESBER SANT ANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 11:20 , sob o número WRPR21701243415 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009657-61.2015.8.26.0506 e código 74938D6.

impasse jurídico e a Convenção precisaria ser reformulada. Abriu-se discussão sobre o assunto e, diante do calor das discussões, o Dr. Camillo retirou-se da Assembleia. A Sra. Beatriz (Montese 800), na condição de Subsíndica, pediu a palavra para externar a preocupação de moradores de seu prédio, que compareceram em grande número à Assembleia. Fez um breve relato desde a reunião convocada pela Administradora com o Corpo Diretivo em 6 de outubro de 2020, onde Dr. Sant´Anna mencionou possível exposição jurídica e fiscal do condomínio ao utilizar o critério de rateio de despesas considerando que cada prédio possa separar despesas exclusivas e comuns. Na opinião de Dr. Sant´Anna a solução seria o rateio geral de todas as despesas, pela fração ideal. Beatriz expôs que o critério utilizado consta da Convenção do Condomínio, e foi adotado após muitos anos de debate em que foi cogitada, inclusive, a separação dos dois prédios. Na visão dos moradores do Montese, essa é uma forma equilibrada de divisão de despesas. Após consultar profissionais especializados, Beatriz lançou como alternativa uma nova organização jurídica, através da instituição de Subcondomínios, onde cada prédio teria CNPJ de filial, que preserva a independência quanto à gestão de assuntos exclusivos de cada prédio. O Presidente encerrou a Assembleia delegando ao Síndico e Subsíndicas avaliar se efetivamente existem questões jurídicas e fiscais a serem resolvidas, aprofundar o estudo de Subcondomínios e submeter a apreciação de tais questões em uma outra oportunidade. Não havendo mais nenhum item a ser deliberado e verificado pelo Presidente desta Assembleia, que não havia mais ninguém querendo fazer uso da palavra, a mesma foi encerrada, da qual para constar, lavrou-se a presente ata, que será assinada pelo Presidente e por mim Secretária.

FRANCISCO EULOGIO MARTINEZ
- Presidente -

FABIANA OLIVEIRA SANTOS
-Secretária-

Oficial de Registro de Títulos e Civil de Pessoa Jurídica Ribeirão Preto-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ESBER SANT ANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 11:20 , sob o número WRFR21701243415.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009657-61.2015.8.26.0506 e código 74938D6.

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.

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº **287856**, de 21/01/2021

CERTIFICO E DOU FÉ que o presente **DOCUMENTO EM PAPEL**, constituído de **03 página(s)**, fora registrado sob nº **287856**, no Livro B, em **TÍTULOS E DOCUMENTOS**, na data de 21/01/2021, neste 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, por fim, que a assinatura digital constante neste documento pertence a mim, NELSON LUIS MILANETTO - OFICIAL - e está em conformidade com os padrões da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de Agosto de 2001.

Protocolo nº: 287856
Apresentante: CONDOMINIO EDIFICIO MONTE CASTELO
Natureza do ato: ATA - CONDOMINIO

Este certificado é parte integrante e inseparável do registro acima descrito

Ribeirão Preto/SP, 21 de janeiro de 2021.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br/.

Selo Digital: 1211294TIYI000608557XP21X

Descrição	Valor base	Oficial	Estado	Cart. Prev.	R. Civil	T. Justiça	ISSQN	Min. Pub.	Total
Total	R$ 0,00	R$ 51,24	R$ 14,57	R$ 9,97	R$ 2,70	R$ 3,52	R$ 1,03	R$ 2,46	R$ 85,49

NELSON LUIS MILANETTO:01989919839 Assinado de forma digital por NELSON LUIS MILANETTO:01989919839
Dados: 2021.01.21 14:45:46 -03'00'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ESBER SANT ANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 11:20 , sob o número WRPR21701243415
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009657-61.2015.8.26.0506 e código 74938D6.