

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA VIRTUAL DO
CONDOMÍNIO TOSCANA GRAMADO FLAT**

Av. das Hortênsias nº 2.600, Gramado/RS

CNPJ Nº 05.296.205/0001-80

1. DATA, HORA E LOCAL: aos 30 (trinta) dias do mês de março do ano de 2022 (dois mil e vinte e dois), às 19h30min, em segunda chamada, através da plataforma ZOOM, foi aberta a Assembleia Geral Ordinária virtual do Condomínio Toscana Gramado Flat, para deliberarem sobre a ordem do dia. Neste íterim foi informado da gravação da Assembleia em áudio e vídeo, e que por seguinte seria transcrita através de texto em formato de ata. Também se registrou que embora a Convenção Condominial não regulamente o formato virtual de assembleia, determinações contidas em uma nova normativa legalmente aprovada, a presente AGO será realizada virtualmente.

2. CONVOCAÇÃO: Enviada por e-mail, com aviso de recebimento e leitura, a todos os condôminos e AR.

3. PRESENCAS:

- Léo Zambrano
xavier 111,115,205,208,215,308,310,320,401,413,505,512 (por procurações)
- Jorge Murat 404/501 procurações: Alfeu Murat 411 Léia Costa Leite 409 Luciano Murat 112/418/507
- Cistiane Santos 119 e 307
- José Antonio Antonioni - Unidade 422
- Adriano Brasil: 120, 209, 309, 317 e 421; representando Uller Apoio Administrativo Ltda: 323, 402 e 504; representando Andreo Fontoura dos Santos, por procuração, 425.
- Antonio Santilli – 419
- Ângela Baldino apto 324
- Lucia Schirmer, apto. 503
- Patrícia Salies Lima unidades 322, 206 e 311
- Andrea Morschbacher 116
- Sali Franzoi -306 e 319
- Everton Braga 514 A e B
- Amoreti : Unidade 420
- Clarice Milmann 502
- Cristiane Martenexen Laghetto
- Eduardo Rabello - Financeiro – Laghetto
- Gilberto Gerente

4. ELEIÇÃO DA MESA: O Sr. Síndico, Léo Zambrano Xavier, solicitou entre os condôminos presentes quem gostaria de presidir a mesa e não havendo ninguém



indicou o Sr. José Antônio Antonioni, que foi aceito pelos presentes de forma unânime. Posteriormente, antes de dar início efetivo a assembleia, o Sr. Leo comunicou ao senhor Presidente que as unidades 209, 309, 402, 421, 120, 317, 504, 425, 119, 323 e 307 estão inaptas ao voto, em função de inadimplência. Porém, a cláusula 47 da convenção admite uma tolerância. Diante disso, o Sr. Leo sugere ao Presidente que coloque sob apreciação da assembleia, o exercício dessa tolerância ou não. Por sua vez, o Presidente declara abertos os trabalhos desta Assembleia e, antes de atender ao pedido do Sr. Leo, passa a eleição de uma pessoa para secretariar os trabalhos. Foi então, sugerido o nome da Sra. Cristiane para secretariar, que também foi aceito pelos condôminos presentes de forma unânime. Após, o Presidente passa a fazer a leitura da pauta prevista para essa assembleia, que consta:

- 1 - Aprovação da Ata da AGE que ocorreu em 11/03/22, e que foi enviada previamente;**
- 2- Apresentação e Deliberação das contas do exercício 2021;**
- 3- Apresentação e Deliberação do Orçamento 2022.**

Após, atendendo a solicitação do síndico, Sr. Leo, o Presidente coloca sob apreciação dos presentes o exercício da tolerância prevista na cláusula 47 da convenção, possibilitando às unidades já citadas o direito ao voto, mesmo em situação de inadimplência. **Adriano:** Presidente, preciso que conste em ata, evidentemente. Nós temos aquelas irregularidades nas convocações, em virtude de que a Ângela, síndica, convocou aquela assembleia de setembro de 2020 aonde o Sr. Leo fora supostamente eleito síndico. A convocação é irregular, logo a eleição é irregular, e traz todas aquelas nulidades até o dia de hoje. Então eu entendo e venho mencionando isso, que essa convocação de hoje também é irregular em virtude daquilo. Eu gostaria também que se comprove, e é uma questão formal, e nós precisamos dessas formalidades, a comprovação da convocação de todos os condôminos para que se possa começar a deliberar. E a questão das procurações também, porque tem várias procurações, pelo que já percebi, com relação a representação em si. Essas são as considerações que eu gostaria de fazer. E sobre a questão de inadimplência, eu represento várias dessas unidades citadas, algumas até em nome próprio, e eu gostaria que fosse esclarecida essa inadimplência, porque não tenho conhecimento disso. Então também fica esse registro de desconhecimento com relação a eventuais inadimplências. O Presidente, por sua vez, solicita ao Síndico que esclareça ao Sr. Adriano a respeito do inadimplemento. **Leo Zambrano:** No dia 25 de janeiro de 2021 o nosso escritório de advocacia solicitou, em nome do condomínio, que fossem efetuados os pagamentos referentes a ação consignatória movida pelo Sr. Adriano em nome dessas unidades, referente a cotas condominiais. A solicitação foi feita dia 25, em juízo, foi despachada pela juíza, e até hoje pela manhã essas parcelas não tinham sido pagas. Saliento que esses valores estão em discussão, ação essa proposta exatamente pelos proprietários dessas unidades, e que não cumpriram a consignação na sua íntegra. Tem os documentos, depois se quiserem colocar na tela a gente pode colocar. Mas não vejo necessidade. **Cristiane:** quanto as questões de ordem levantadas pelo Adriano, eu as ratifico. E quanto a votação, eu me abstenho. Obrigada. Em ato



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. There is a circular stamp on the left and several handwritten initials and signatures in blue ink on the right.

contínuo, o Presidente dá continuidade à apreciação da matéria proposta pelo síndico, Leo Zambrano, que possibilita as unidades citadas, com base na cláusula 47 da convenção, o exercício do direito ao voto em caráter excepcional, e dá um prazo de 2 minutos para que todos possam expressar o seu voto através do chat. **Adriano:** Senhor Presidente, nem poderia ser diferente, eu estou me abstendo de votar. Evidente. Nem poderia ser diferente. Neste momento a Sra. Angela Baldino manifesta-se dizendo não ter entendido o voto do Sr. Leo Zambrano. Por sua vez, o Sr. Leo esclarece que, quem votar contra a matéria não deve se manifestar, e que ele não se manifestou. O Senhor Presidente, então, solicita ao Sr. Leo que formalize o seu voto via chat. Após, o senhor Presidente procede a contagem dos votos, apurando que a matéria proposta restou rejeitada com 27 votos contrários, 15 abstenções e 3 votos favoráveis. Superada essa fase, o senhor Presidente passa direto para a apreciação dos temas da pauta.

5. ORDEM DO DIA

1 - Aprovação da Ata da AGE que ocorreu em 11/03/22, e que foi enviada previamente.

O senhor Presidente abre espaço para as manifestações dos presentes. **Adriano:** Eu recebi essa ata via e-mail no dia 24 de março, e confesso que não tive tempo de analisá-la. E ela está dentro do prazo de 8 dias para que os condôminos possam fazer suas manifestações, retificações, enfim. Diante disso, e não sei os demais quando receberam, mas eu estou no meu prazo de análise desta ata, que vai vencer agora, sexta-feira, dia primeiro de abril, e estarei fazendo as manifestações oportunamente. Então, evidente que não temos como aprovar se está dentro do prazo para manifestações. Esse é o meu registro. **Leo Zambrano:** Presidente, o prazo é até 8 dias, e não necessariamente 8 dias. Nada impede que os demais votem. **Cristiane:** Senhor Presidente, da mesma forma eu recebi via e-mail no dia 24/03, então eu estou dentro do meu tempo para fazer as minhas considerações. Eu tenho prazo final até o dia primeiro. Como eu não tive tempo, é impossível a aprovação. Esse é o meu entendimento. Diante das manifestações feitas, o senhor Presidente questiona aos demais presentes se mais alguém não teve tempo hábil para análise da referida ata. Não havendo manifestações, e salientando que este foi um item de pauta previamente comunicado, inclusive via portal, o senhor Presidente solicita àqueles que se sentirem confortáveis em votar, que o façam; e aqueles que não conseguiram fazer a devida análise no item, que se manifestem. **Adriano:** Presidente, evidentemente que eu não aprovo a ata, já que eu não tive condições de analisar dentro do prazo. Então, evidentemente que não aprovo a ata, e dentro do prazo previsto, que é primeiro de abril, estarei fazendo a minha manifestação. Considerando que houve apenas duas manifestações com relação ao prazo para análise da ata; e considerando que já havia sido definido anteriormente que as unidades inadimplentes não teriam direito ao voto, o senhor Presidente declarou **aprovado** o item 1 da pauta, a **Ata da AGE que ocorreu em 11/03/22**. Após, o senhor Presidente faz o registro da manifestação do representante da unidade 420, Sr. Amoretti Gibon e Gorete Gibon, que diz ter

R

J A

votado a favor da aprovação da ata, mas que não recebeu o documento por e-mail, portanto, solicita que seja anotado o seu endereço eletrônico correto. O sr. Leo, síndico, afirmou que essa manifestação será colocada integralmente na ata, e que a secretária providenciará a inclusão desses e-mails.

2- Apresentação e Deliberação das contas do exercício 2021.

De imediato o senhor Presidente passa a palavra para o Síndico. **Leo Zambrano:** Senhoras e senhores, foi colocado no site, como é de praxe; todos tiveram tempo de se manifestar. Mas a nossa contadora está participando da nossa reunião exatamente para isso. Se alguém tem alguma dúvida sobre os demonstrativos ela vai esclarecer para podermos colocar em votação em seguida. Presidente, eu sugiro que coloque em votação, ou dê a palavra para quem quiser se manifestar, e a Valéria faz os esclarecimentos necessários. **Valéria:** O Lucas poderia colocar o demonstrativo na tela, caso alguém queira olhar novamente. O Síndico, Leo Zambrano, sugeriu que apenas fosse colocado na tela caso alguém tenha dúvida. **Adriano:** Eu gostaria que colocassem na tela, senhor Presidente, os demonstrativos da prestação de contas de 2021. Por favor. Atendendo a solicitação do Sr. Adriano, o senhor Presidente pediu ao Lucas que colocasse os demonstrativos na tela. **Valeria:** isso foi enviado por e-mail, o pessoal todo teve a oportunidade de olhar e analisar. Então eu peço que ele coloque esse demonstrativo na tela. É um resumo da prestação. Agora eu estou à disposição caso alguém tenha alguma dúvida. **Adriano:** Presidente, tenho 3 perguntas. Remuneração do síndico e remuneração de conselho, onde foram aprovadas ambas remunerações. E essa questão da rubrica de consultor. São essas 3 perguntas que eu faço. Obrigado. **Leo Zambrano:** Remuneração de síndico e conselho é assunto requeitado. Já foi aprovado em assembleia há muitos anos. É o mesmo assunto de sempre. E com relação a consultoria, também foi aprovado em assembleia, só que não me recordo em qual assembleia. E se assim não fosse, o conselho está apto a aprovar, e o conselho aprovou essa consultoria também. Não precisaria nem passar em assembleia. O conselho pode aprovar e aprovou. Tu deves recordar disso, como membro do conselho, Antonioni. **Antonioni:** Sim, eu recordo. Mas foi aprovado em assembleia. **Leo Zambrano:** Sim, foi aprovado em assembleia. Mas o conselho está apto a aprovar despesas extraordinárias como essa. Nós fomos além, aprovamos em assembleia. Não havendo mais manifestações, o senhor Presidente coloca em votação o item 2 da pauta, **Apresentação e Deliberação das contas do exercício 2021**, que foi **aprovado** pela unanimidade dos presentes com direito a voto.

3- Apresentação e Deliberação do Orçamento 2022.

De imediato o senhor Presidente passa a palavra para o Síndico. **Leo Zambrano:** como todos sabem, foi aprovada em assembleia a contratação da empresa Laghetto para administrar o nosso condomínio, e partir de agora eles vão fazer todo controle das despesas do condomínio. No nosso caso específico, que é um condomínio especial, que é um hotel, tem pessoal que vamos terceirizar. Todos sabem e viram o contrato que foi aprovado. Então, hoje, o financeiro da empresa Laghetto vai apresentar o orçamento para o próximo período, para que nós possamos fixar a cota condominial de cada unidade a partir do mês que vem. E,

para vocês terem uma ideia do que está acontecendo, quem paga a cota é o proprietário ou, se o imóvel estiver alugado, é o inquilino. Então quem está com o imóvel locado para a Laghetto não vai ter nenhuma despesa extra. Vai continuar recebendo o mesmo aluguel que está no contrato. E quem assume essas despesas é a Laghetto. Só vai pagar essa cota quem não quiser locar o apartamento, ou para a Laghetto, ou para qualquer outro. Pode locar para um terceiro se quiser, e esse inquilino vai pagar a cota condominial. Eu passo a palavra, então, para o representante da Laghetto. **Gilberto:** Eu vou compartilhar com vocês a tela, onde eu fiz uma previsão de orçamento para 2022, e um comparativo com 2021, e vou tentar ser o mais breve possível. Orçamento previsto para 2022: Receitas Totais (Anexo planilha), com uma ocupação prevista de 65,8%; **Leo Zambrano:** Isso é uma previsão né Gilberto? **Gilberto:** Isso já é receita vendida. **Leo Zambrano:** Mas 2022 é previsão né? **Gilberto:** Isso mesmo. **Antonioni:** Gilberto, eu creio que a pergunta do Leo, e de todos nós aqui, é se esse quadro 2022 é uma estimativa, uma previsão. Ou isso são pacotes já vendidos e poderão aumentar. **Gilberto:** Isso é uma estimativa. **Leo Zambrano:** O que seriam essas despesas variáveis? **Eduardo:** Dentro das despesas variáveis estão água, luz, material de limpeza, lavanderia, todos os serviços e produtos que o hotel precisa para a sua operação. **Antonioni:** obviamente que vocês têm uma memória do valor de cada uma dessas despesas citadas, água, luz, telefone, fornecedores... **Leo Zambrano:** Antonioni, nós temos a Valéria, nossa contadora, e ela não vai mais fazer a nossa contabilidade, pois isso vai ficar a cargo da Laghetto, mas ela fará mensalmente uma auditoria em todas as contas, até para a gente ter um controle dessas despesas e o cumprimento delas. **Leo Zambrano:** O que seriam as despesas fixas? **Eduardo:** as despesas fixas são aqueles contratos fixos, mensais, que independem de o hotel ter operação ou não. Seria assessoria jurídica, assessoria contábil, contratos de manutenção de elevador, internet, esses valores que são mensais. **Antonioni:** poderia explicar o que são as despesas não operacionais? **Eduardo:** são despesas com a administradora e previsão de fundo de reserva. São despesas que não fazem parte da operação. **Leo Zambrano:** lembrando que essa previsão de fundo de reserva ela pode ou não ocorrer, visto que a nossa convecção não prevê fundo de reserva, então isso vai depender de deliberação de assembleia. Nós precisamos que vocês nos apresentem uma previsão de taxa condominial para que nós possamos aprovar essa taxa. Vocês não fizeram isso? **Gilberto:** Não fizemos. **Leo Zambrano:** Pois é. Nós não podemos cobrar a taxa condominial se ela não estiver aprovada em assembleia. Neste momento, a Sra. Cristiane me manifestou dizendo que o O Eduardo, funcionário da Laghetto, irá colocar em tela. **Eduardo:** com todas as despesas do condomínio, juntando todas as 106 unidades do hotel, temos então: conforme anexo II os valores do condomínio, sendo média geral da taxa de condompinio, apresentada na linha 7. **Antonioni:** Poderia nos expor quais foram os itens que compuseram esses valores? **Eduardo:** Energia elétrica, água, Manutenção, Material de limpeza, Sistemas, Lenha, TV por assinatura, Decoração, Material de Expediente, Manutenção Elevadores, Internet, Aluguel de equipamentos, Telefone, Seguros, síndico, outras despesas Ordinárias, apenas saliento que esses valores são mensais. **Leo Zambrano:** Esses valores são previsões. Então as cotas serão cobradas sob o regime de caixa, e não pelo regime de

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

competência. Ou seja, se a despesa não se realizar nesse valor, a cota de condomínio vai baixar. E se a despesa, por algum motivo aumentar, a cota também vai subir. Então tudo isso é projeção e previsão. Uma coisa que faltou aí, que é previsto e aprovado em assembleia, e não aparece aí, é a remuneração do conselho e o valor da auditoria, que precisam constar na cota condominial. São três conselheiros. **Eduardo:** Teremos então um plus médio conforma Anexo III nas despesas mensais, Angela: quero apenas me manifestar no sentido de que, tendo a auditoria mensal, isso nos dará uma segurança muito grande daquilo que foi gasto, que foi pago, nos dando segurança em todas as contas. **Leo Zambrano:** A auditoria vai nos dar duas vantagens, para quem vai pagar a cota de condomínio vai saber que está pagando o real. E como estamos terceirizando mão-de-obra, e poderíamos até ser chamados solidariamente a uma demanda judicial, essa consultoria vai nos preservar disso, visto que vai garantir que todas as despesas sejam pagas da forma correta. **Cristiane Martenexen:** a partir de amanhã, sexta-feira, vamos começar o envio dos contratos individuais aos investidores. Será enviando por meio digital, e vamos passar algumas orientações, para que todas façam a sua assinatura. **Leo Zambrano:** nós precisamos prever também que o nosso site, como está, não é um portal, então dificulta para disponibilizarmos os documentos de interesse dos investidores. Então eu sugiro que a gente inclua nessas despesas condominiais a criação de um portal para que a gente possa manter acesso aberto a todos. Presidente, apenas lembro que, quando da votação, esse orçamento precisa ser votado com as inclusões que eu solicitei. **Lucia:** Apenas gostaria de acrescentar uma retificação. No item de despesas, ele nos colocou como se nós fossemos investidores. Hoje nós somos locadores. Então ele tem que corrigir aquele item e colocar a despesa como locadores. Isso é muito importante em função de uma possível demanda que nos inclua como solidários. **Eduardo:** Na verdade foi um equívoco nosso na primeira apresentação do orçamento, porque ela se refere a operação do hotel, e não do condomínio. Então peço que desconsiderem a primeira apresentação, porque ela tem a ver com a parte da hotelaria, e não do condomínio. E a segunda apresentação sim, refere-se ao condomínio, despesas do condomínio. O senhor Presidente salienta que a manifestação da Sra. Lucia é no sentido de que seja feita a correção, visto que, mesmo sendo um documento do hotel, e não do condomínio, o termo Investidores pode acarretar em uma responsabilidade solidaria no caso de demanda trabalhista. Assim, solicita que seja feita a alteração, trocando o termo Investidores por Locadores. E que no demonstrativo, a despesa seja denominada Despesas com Locação. A Sra. Cristiane Martenexen de pronto respondeu, afirmando que a alteração será feita. Aproveitando o momento, o Sr. Leo solicita à Sra. Cristiane que, caso o orçamento seja aprovado, que uma cópia seja encaminhada para a Sra. Valéria, já com as alterações e correções solicitadas, para que seja disponibilizado aos condôminos. Mais uma vez a Sra. Cristiane deu pronto atendimento à solicitação e garantiu que as correções serão feitas no dia seguinte e os demonstrativos disponibilizados. Não havendo mais manifestações, o senhor Presidente colocou m votação o item 3 da pauta, **Apresentação e Deliberação do Orçamento 2022**, que foi **aprovado** por unanimidade. Terminada a ordem do dia, e nada mais havendo a deliberar, o Presidente da mesa agradeceu a presença de todos, encerrando esta Assembleia Geral Ordinária Virtual do Condomínio Toscana

A

f

A

Gramado Flat, às 20h55min, sendo a presente ATA por mim lavrada e assinada, em três vias de igual teor e forma.


José Antônio Antonioni
Presidente


Cristiane Martenexen
Secretária

 **1º TÍTULOS E DOCUMENTOS**
PESSOAS JURÍDICAS
SERVIÇO DE REGISTROS DE PORTO ALEGRE

Av. Borges de Medeiros, 308 - 2º andar - CEP 90020-020 - Centro - Porto Alegre - RS - Fone: (51) 3231.7100
www.1rtdpipoa.com - atendimento1rtdpipoa@gmail.com
Registrador interino: Marco Antônio da Silva Domingues

 Apresentado e protocolado, nesta data sob nº 1774212 às Fls. 247 V, no Livro A-92 de Protocolo, em segunda-feira, 11 de julho de 2022, registrado e digitalizado sob nº 1731955, às Fls. 92 f, no Livro B-571 do Registro Integral de Títulos e Documentos. O referido é verdade e dou fé.
Porto Alegre, sexta-feira, 15 de julho de 2022.

André Luís Kuser- Registrador Substituto 

Emolumentos:
Registro s/ valor (integral): R\$ 66,20 (0449.04.2000001.42250 = R\$ 4,40)
Microfilmagem/Digitalização: R\$ 13,30 (0449.03.1400001.57306 = R\$ 3,60)
Processamento eletrônico: R\$ 6,00 (0449.01.2200001.07604 = R\$ 1,80) Registro:
R\$ 85,50
ISS: R\$ 4,50
Total: R\$ 99,80

