



ffoi dito

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA HÍBRIDA DO CONDOMÍNIO AQUAVILLE REALIZADA EM 20 DE OUTUBRO DE 2024

Ao vigésimo dia do mês de outubro de dois mil e vinte quatro, no condomínio Aquaville, situado na Avenida Av. Mar Mediterrâneo, 202, Porto das Dunas, Aquiraz – CE, 61700-000, deu-se início a Assembleia Geral Extraordinária em formato híbrido com horário da primeira chamada às nove horas, de forma presencial no centro de convenções do referido condomínio e em ambiente virtual através da sala de videoconferência na plataforma ZOOM. Com a presença de condôminos que representaram, no mínimo, $2/3$ ideais que constituem o condomínio. Não atingido o quórum necessário, foi realizada a segunda convocação às nove horas e trinta minutos, podendo a assembleia ocorrer com qualquer número de presentes, salvo nos casos em que seja exigido quórum qualificado.

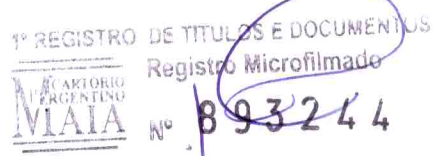
O síndico, **Sr. Walter Romero Castelo Branco**, começou os trabalhos convocando aos participantes eleger o presidente de mesa que foi eleito por unanimidade o **Sr. José do Egito**.

A reunião iniciou-se com uma oração pelo Sr. José do Egito, em seguida, o mesmo leu uma ação extrajudicial que foi encaminhada para administração na noite anterior á assembleia, solicitando a suspensão da assembleia condominial previamente agendada. Em virtude disso, foi aberta uma votação para que os condôminos decidissem se desejavam a continuidade da assembleia. A maioria dos condôminos votou a favor, permitindo que a reunião prosseguisse conforme planejado.

Seguindo o ato convocatório, o Presidente, após as formalidades iniciais, realizou a leitura do Edital de Convocação e iniciou a ordem do dia.

1. PALAVRAS DO SÍNDICO

O presidente deu a palavra ao síndico, onde, esclareceu que o fundo de reserva pode ser utilizado para cobrir despesas emergenciais que não foram contempladas no orçamento anual. Está estabelecido que até 50% do fundo de reserva pode ser empregado com a devida autorização do Conselho Consultivo. Caso seja necessário o uso de quantia superior a 50%, será imprescindível convocar uma assembleia para aprovação. Hoje, um dos motivos de estarmos reunidos nesta



assembleia é justamente para tratar sobre essa possibilidade de uso de fundo de reserva, garantindo que todas as decisões sigam os trâmites corretos.

2. NEGOCIAÇÃO DOS RESTAURANTES E CENTRO DE CONVENÇÕES COM A EMPRESA FAVO.

Vale ressaltar que o item 2- Negociação dos restaurantes e centro de convenções com a empresa FAVO foi suspenso, uma vez que tal pauta seria realizada sob a orientação da Dra. Flávia, que, por motivos de força maior, não pôde comparecer e também pela empresa FAVO não ter entregue um documento formalizando a proposta.

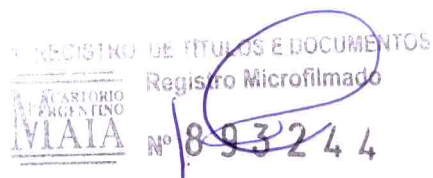
3. NECESSIDADE DE REFORMAS POR MOTIVO DE SEGURANÇA DA COZINHA DA ILHA DOS COQUEIROS, DEFORMAÇÃO DO TETO E DESPLACAMENTO DO REVESTIMENTO, COM EXPLICAÇÕES REALIZADAS PELO ENGENHEIRO MARKAN E UTILIZANDO RECURSOS DO FUNDO DE RESERVA.

O síndico deu início aos comentários do item 3 esclarecendo a situação da cozinha do restaurante ilha dos coqueiros. Alegou que tem recebido observações relacionadas com o estado da cozinha, incluindo questões sobre o revestimento das paredes. Ressaltou ainda que, também é proprietário e, portanto, compartilha do mesmo interesse em manter o ambiente adequado. Reforçando que seu objetivo é buscar soluções em benefício de todos. A moradora Solange, do apartamento 20-101, questionou se o valor investido na reforma retornaria para o condomínio. O síndico respondeu explicando que, embora o responsável legal pelos dois restaurantes localizados dentro do condomínio ainda não nos pertença, a situação envolve risco, com negociação em andamento visando a negociação dos mesmos junto a empresa FAVO, ressaltando ainda, a vantagens e desvantagens da referida permuta. A vantagem seria uma matrícula definitiva para o condomínio, porém a desvantagem é o compromisso do condomínio assumir alguns débitos não envolvido na negociação em torno de R\$ 30 mil mensais. O síndico alertando da responsabilidade e da importância da obra questionou junto aos presentes, de onde sairiam esses recursos. O síndico logo respondeu à pergunta da moradora, negando que o dinheiro gasto retornaria para o condomínio. Ele esclareceu que, ao alugar aquele apartamento, o imóvel foi entregue naquele estado, e que reformas pequenas, que não sejam estruturais, são de responsabilidade do locatário. Portanto, o valor investido não será restituído ao condomínio. A moradora então perguntou se o condomínio alugou o restaurante. O síndico esclareceu que não se tratava de um aluguel, mas sim de uma tomada de posse, já que a antiga administração, representada pela empresa FAVO, se retirou e não demonstrou mais interesse em manter em bom estado de uso a referida instalação. Ele explicou que os gastos foram frutos da responsabilidade de economia da administração. Além disso, destacou que havia uma taxa condominial que deveria ser paga pela Colmeia, que totalizava cerca de R\$ 10 mil, cobertos pela receita garantia. O síndico ressaltou que, quando

mencionou que o condomínio deixaria de receber, referia-se exatamente a esses R\$ 10 mil, que representariam uma receita que não seria mais recebida, além dos R\$ 2 mil de IPTU e os honorários advocatícios envolvidos na situação, bem como, a dívida junto a empresa NEWPREAD responsável pela cobrança das referidas taxas. A moradora indagou sobre a situação do imóvel alugado e como isso impacta o condomínio. Ela questionou se o aluguel entra para o fundo do condomínio e se o inquilino, pessoa jurídica, tem responsabilidade sobre as reformas necessárias. A resposta do financeiro foi clara: o imóvel está realmente alugado e, ao serem entregues as instalações, já estavam em uma condição que exigia uma certa manutenção. O inquilino, conforme informado, não tem obrigação de arcar com uma reforma de 200 mil reais. A moradora, Solange, reiterou que, ao alugar, existe sim uma responsabilidade em manter o imóvel. Diante disso, ela se preocupou com o impacto que essa situação traria ao condomínio. Na opinião do síndico, é fundamental que o condomínio busque equilibrar os interesses de todos e que o inquilino não é responsável por reformas estruturais. Ele expressou sua intenção de garantir o retorno financeiro, mas também reconheceu a importância de manter as instalações modernas e adequadas. O proprietário Sr. Sampaio (28-201) informou que a preocupação é o precedente que vamos ter com isso, porque o imóvel está de posse do dono do restaurante. Se fomos reformar todas as dependências que estão locadas, que são da empresa FAVO, isso pode gerar o precedente da pessoa não cuidar e sim que ele poderia conservar o espaço locado. Continuou dando a palavra para o proprietário Sr. Otacílio (37-102) onde concorda com a necessidade da reforma, pois todos sabemos que melhorias são essenciais para o nosso condomínio. No entanto, é contra que o custo dessa reforma seja arcado pelo condomínio e sugere a suspensão deste item. O Síndico indagou caso ocorra algum sinistro no espaço citado, de quem seria a responsabilidade. Além disso, no online, o proprietário Sr. Luciano (80-101) informou que, na sua opinião, a taxa de condomínio deve ser cobrada, pois essa é uma obrigação da administração. Ele também destacou que o aluguel precisa ser tratado com muita clareza, com a contabilização específica e detalhada. Se as despesas estiverem devidamente registradas no orçamento e se o valor recebido pelos aluguéis for suficiente para cobrir essas despesas, não haveria grandes dilemas. O Sr. Luciano acredita que a receita dos aluguéis precisa ser contabilizada e revertida em manutenção dos imóveis. O presidente da mesa, logo após os esclarecimentos dado pelo Síndico, esclarecimento sobre a questão das estruturas, ressaltando que a responsabilidade recai sobre os proprietários. Em seguida, passou a palavra ao proprietário Sr. José Luis (61-301), que expressou sua insatisfação quanto à falta de clareza em relação à situação da empresa FAVO. Segundo ele, a impressão que tinha era de que a empresa FAVO não demonstrava interesse em colaborar, e questionou por que a instituição não cedia os imóveis para o condomínio, permitindo assim um melhor cuidado com os mesmos. O presidente da mesa respondeu, esclarecendo que a suspensão da pauta 2 ocorreu exatamente por essa razão: a FAVO ainda não havia oficializado sua permuta. O presidente da mesa enfatizou que a situação está sendo discutida nas negociações e que, apesar das dificuldades, acredita que tudo será resolvido com o tempo. Na sequência, o proprietário Sr. Carlos Cartaxo, (15-202), também se manifestou. Ele afirmou que todos os condôminos desejam o bem do condomínio, mas expressou

1º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Registro Microfilmado
MIAIA Nº 893244

preocupação com a falta de precedentes para eventos semelhantes. O Sr. Carlos destacou que os condôminos têm recebido despesas relacionadas a estruturas que não lhes pertencem e argumentou que não é necessário fechar o restaurante; a solução, segundo ele, seria cobrar responsabilidades de maneira adequada. O Síndico indagou que tipo de responsabilidade de maneira adequada que ainda querendo saber que despesas são essas relacionadas a estruturas. A proprietária Sra. Solange (20-101), propôs a possibilidade de entrar com um processo de usucapião em relação ao imóvel. Ela justificou sua sugestão com base no fato de que o condomínio vem mantendo a propriedade por um período considerável, além de destacar que o custo desse procedimento é significativamente menor em comparação com outras alternativas. O Presidente da mesa manifestou concordância quanto à possibilidade de entrar com um pedido de usucapião, com a intenção de analisar a questão em detalhes junto à advogada do condomínio. Durante o encontro, o proprietário Sr. Sampaio (28-201), fez uma sugestão sobre a mudança na modalidade do restaurante, propondo que ele fosse administrado por vários terceirizados (tipo praça de alimentação). O proprietário Sr. Luis Benício (08-202), que participou da reunião online, expressou sua insatisfação em relação à situação da cozinha do restaurante. Ele mencionou que, devido à experiência negativa, decidiu parar de frequentar o local e concluiu que não vê viabilidade na sugestão de suspender a pauta sobre o restaurante. Após a fala do presidente, ele ressaltou: Não vamos fechar. Se for deliberado que o assunto da reforma prossiga, a primeira coisa que será feita é um levantamento detalhado, juntamente com um orçamento, que será apresentado a vocês, condôminos. O síndico, em seguida, complementou: O orçamento, tanto dos materiais quanto da mão de obra, já está pronto. É um valor considerável. No entanto, no momento, a obra não pode ser realizada, principalmente devido à alta estação, durante a qual o restaurante precisa continuar funcionando. Além disso, a obra, que levará pelo menos dois meses, está estimada para ser iniciada após o Carnaval, caso seja aprovada. O proprietário Sr. Carlos Cartaxo (15-202), teve a palavra autorizada e fez uma sugestão. Ele propôs que, ao convocar as assembleias, a notificação fosse feita com pelo menos 48 horas de antecedência. Sugeriu que o procurador também estivesse em dia com suas obrigações condominiais, para não acontecer mais pessoas virem apresentar procurações de última hora. A Sra. Solange (20-101), esclareceu sobre a sugestão do usucapião. Ela destacou que, como a obra não será realizada no momento, o usucapião extrajudicial pode ser uma opção a considerar. No entanto, é importante mencionar que esse processo de usucapião envolve um custo mínimo de cerca de R\$ 12.000,00, podendo chegar até R\$ 20.000,00, e pode levar em torno de 60 dias para ser concluído. É fundamental avaliar esses aspectos. A Sra. Auricelia (29-102), fez uma observação, elogiou a oportunidade de interligar informações e expressou sua satisfação por estar, pela primeira vez, compreendendo melhor os interesses dos condôminos. Com isso, levantou uma questão pertinente: o que seria ideal fazermos a partir de agora? O tempo que temos pela frente deve ser aproveitado para buscar a melhor forma de arquitetar nossas ações, sugeriu que devemos considerar se vamos aguardar o processo de usucapião ou se é mais viável optar pelo pagamento, e sugere para que comece a pontuar a primeira partida. O síndico sugeriu que, como prioridade, conduziríamos o processo de usucapião com a colaboração da Sra. Solange. Caso essa



abordagem não seja viável, estaremos prontos para seguir em frente com a realização da obra. Em seguida, o Sr. Luciano (80/101), manifestou suas considerações. Questionou se já que a obra não seria realizada este ano, e sim em fevereiro de 2025, haverá uma discussão sobre o orçamento e o fundo de reserva. E a conversão do fundo só pode ser utilizada para obras que não estejam previstas no orçamento, o que nos coloca em uma situação em que já conhecemos os valores necessários. Sr. Luciano sugeriu que essas questões fossem levadas para a assembleia geral em fevereiro de 2025, ressaltando que aprecia muito o funcionamento do restaurante no condomínio e a ideia de reformular seu modelo. Enfatizou que não há urgência para decidir sobre o uso do fundo de reserva, defendendo que é importante pensar nessa questão com mais calma, visando 2025. O proprietário Rubemar (60-101) expressou a proposta da proprietária Solange como uma questão emergencial, visando solucionar o problema relacionado à empresa FAVO. Ele lembrou que, há muitos anos, durante uma reunião no auditório, falou para o proprietário do restaurante onde fez uma analogia, comparando o estabelecimento a um corpo estranho dentro do organismo do condomínio. Portanto, resalta que precisa ser tratado essa proposta como prioridade. Assim, deu início às explicações do engenheiro Markan sobre o restaurante, destacando algumas particularidades sérias que precisam ser abordadas. Ele mencionou que há problemas significativos, como o descolamento da cerâmica, e o selamento da estrutura da laje superior, a qual apresenta sinais de colapso. Além disso, o sistema de esgoto requer um tratamento adequado e a reestruturação das instalações é essencial para garantir uma melhor higiene na cozinha. Em resumo, essas são as questões principais que precisam ser resolvidas para assegurar a segurança e o funcionamento do restaurante. Em seguida, o Sr. Walter (28-101), indagou ao engenheiro: Você tem ideia de quantos metros quadrados tem essa laje? E este respondeu, na faixa de 50m². Em seguida, o Sr. Walter sugeriu a realização de um paliativo, ressaltando que, por se tratar de uma situação urgente, 50 m² não é uma área tão grande. O Sr. Otacílio (37-102), levantou a voz e rebateu ao chamar o empreendimento de velho, afirmou, que se tivermos a manutenção adequada, nossas estruturas podem durar mil anos! O problema não está na idade, mas sim na falta de cuidado que permitiu que chegássemos a esse ponto. O Síndico esclareceu que independentemente do que se falam, o condomínio continua valorizado sendo muito procurado para venda e locação. Em seguida, foi apresentado pelo setor financeiro um orçamento detalhado sobre os materiais e mão de obra necessários para a reforma completa. Foi realizado um levantamento inicial com os senhores Epitácio e Osvaldo referente à reforma completa. Durante a assembleia, havia sido estipulado um valor aproximadamente de R\$ 237.000,00. Verificou-se que o custo da mão de obra é de R\$137.229,00 sendo esta terceirizada. Após a apresentação dos valores, a Sra. Adriane, (04-101), questionou a deliberação referente ao item 3. Se essa decisão era definitiva ou se ainda seria analisada mais a fundo. Ficou claro que, no momento, tratava-se de uma prévia. Uma análise detalhada no orçamento será feita posteriormente, antes de qualquer execução, para validar os valores e definir as ações a serem realizadas. Diante do questionamento, o presidente da mesa afirmou que pode ser feito três orçamentos em empresas diferentes. Logo em seguida, deu início ao processo de votação, que ocorreu tanto no auditório, em cédula, quanto de forma online, para os moradores que estavam

acompanhando via ZOOM, utilizando o aplicativo Severino para registrar os votos. **A pauta de votação apresentada foi referente à reforma do restaurante ilha dos coqueiros**, contemplando as seguintes opções de escolha: “aprovo”, “não aprovo” e “abstenção”.

Resultado da votação online, através do aplicativo Severino;

- **Não aprovo a realização da reforma do restaurante ilha dos coqueiros**
Total de votos: 20 votos
- **Aprovo a realização da reforma do restaurante ilha dos coqueiros**
Total de votos: 9 votos
- **Abstenção**
Total de votos: 1 voto

Resultado da votação Presencial;

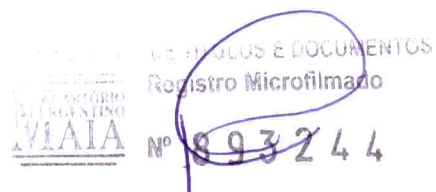
- **Aprovo a realização da reforma do restaurante ilha dos coqueiros**
Total de votos: 75 votos
- **Não aprovo a realização da reforma do restaurante ilha de coqueiros**
Total de votos: 1 voto
- **Votos anulados por falta assinatura**
Total de votos anulados: 4 votos

Total de votas Presencial e online;

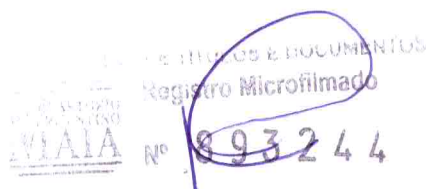
- Total de votos aprovados: 84 votos
- Total de votos não aprovo: 21 votos
- Abstenção/nulos: 5 votos

4. EXPLICAÇÃO DO ANDAMENTO DA REFORMA DA PISCINA ILHA DOS COQUEIROS, COM APRESENTAÇÃO DO DIRETOR DA EMPRESA CONTRATADA, SR. VLADIMIR, E DO ARQUITETO EUGENIO.

No início, o síndico destacou que várias propostas foram apresentadas, mas a empresa V2 foi a selecionada com o melhor valor. Diante disso, passou a palavra ao proprietário da empresa, Sr. Vladimir, que iniciou esclarecendo a respeito da obra da piscina, explicando o motivo da demora tanto para o condomínio quanto para a empresa. Ele mencionou que surgiram desafios imprevistos, como o fato de a piscina possuir três camadas de piso, o que prolongou o processo de demolição. Outro fator que contribuiu para o atraso foi a dificuldade em remover os entulhos, especialmente em um período de



chuvas intensas. Sr. Vladimir enfatizou que não houve, em nenhum momento, interesse da V2 em atrasar a obra deliberadamente. A empresa ficou responsável por uma parte do material e o restante foi o condomínio este com o custo mais elevado. O objetivo é agilizar a obra e ser entregue o mais rápido possível, atualmente contém 10 funcionários. Ressaltou que a obra demorou mais do que previsto, inclusive foi contratado mais funcionários, tirando de outras obras para ser finalizado com previsão até o próximo mês (novembro). O prazo da entrega foi de 30 de outubro, se caso passar da data prometida, será aplicado multa. Posteriormente, o Síndico esclareceu que os valores estimados para obras nem sempre são precisos. Inicialmente, a assembleia havia autorizado o valor de 800 mil reais, sendo 550 mil destinados à mão de obra e 250 mil aos materiais. No entanto, o custo da obra deve chegar a cerca de 1 milhão e 200 mil reais. A razão para esse aumento é que, ao longo da execução, surgiram necessidades que exigiram ajustes e a inclusão de novos itens, o que elevou o custo total da obra, tais como, iluminação, palmeiras, janelas, paisagismo, bar molhado, a remontagem da ponte que dar acesso ao restaurante e alguns quiosques, etc. Durante a reunião, a proprietária Sra. Adriane, (04-101), teve a oportunidade de falar e pediu que o arquiteto Eugênio esclarecesse a questão da iluminação da piscina. Em seguida, Sr. Eugênio relembrou o desenvolvimento do projeto, explicando que, inicialmente, foi previsto um acabamento monolítico, mas, devido ao orçamento, esse acabamento foi alterado para cerâmica. O processo passou por diversas opções, incluindo Atlas, Eliane, até se chegar à Estrufalde. Sobre a iluminação, Eugênio destacou que seu escritório não foi contratado para cuidar da iluminação nem do paisagismo. Ele esclareceu que não será utilizada iluminação branca, pois essa opção foi descartada. Foram consideradas luminárias da Normatel e Carmeil, ambas na cor branca, mas a escolhida foi a da marca Inlight, amplamente utilizada por escritórios de paisagismo em Fortaleza. Ele finalizou explicando que a iluminação que será instalada na piscina será embutida e ficará submersa, sendo a solução mais adequada no momento. O Síndico esclareceu que o referido projeto foi amplamente discutido administrativamente e levado para assembleia geral para fins de aprovação. Após a fala do arquiteto Sr. Eugênio, o presidente da reunião parabenizou o síndico, a empresa V2 e o próprio arquiteto, destacando que ele deu um ótimo esclarecimento para todos os presentes. Em seguida, o Sr. Walter tomou a palavra, ressaltando que, ao realizar um orçamento, geralmente se trabalha com uma margem percentual, e questionou o motivo de haver aditivos no projeto. Ele expressou sua opinião de que não é aceitável sair de um valor de R\$ 200 mil para R\$ 400 mil, afirmando que deveria haver pelo menos 10% de folga para manejar os custos. Logo após, o Sr. Cartaxo também teve a oportunidade de se pronunciar. Ele explicou que, no caso de uma obra contratada para durar três ou quatro meses, o atraso chegou a 100%. Embora reconheça que atrasos são comuns, considerou esse atraso completo inaceitável. O Sr. Cartaxo acrescentou que, apesar de o responsável talvez não estar ciente, em diversos momentos ele passou pela obra e observou apenas três trabalhadores em atividade. Em relação aos valores, destacou que o contrato inicial foi de R\$ 800 mil, com a possibilidade de chegar a R\$ 1 milhão e que, embora isso não fosse novidade para ele, o aumento de quase 40% nos custos é significativo. Finalizou reforçando que os recursos financeiros disponíveis são limitados. Com relação à reforma da sauna, o proprietário Sr. Cartaxo levantou a questão de que, salvo engano, o projeto foi modificado devido a certas circunstâncias. No entanto, ele destacou que, se houverem modificações, é importante que se observe o uso da cerâmica, mencionando especificamente uma cor verde pálido, questionando se essa escolha será esteticamente agradável. Ele também pediu esclarecimentos ao arquiteto Eugênio sobre possíveis mudanças no projeto. Em resposta, o arquiteto Eugênio esclareceu a questão dos acabamentos, explicando que a escolha do revestimento foi feita em função do desenho orgânico da piscina, o que inviabilizou o uso de cerâmicas maiores, como as de 20x20, optando-se por revestimentos menores de 10x10. Quanto à cor, ele explicou que foi feita uma



apresentação no momento da escolha, com amostras físicas, e que o verde foi a opção mais votada, por remeter à pigmentação do mar, que é verde. O Sr. Eugênio também abordou a questão da pedra ao redor da piscina, informando que ela será lixada para garantir um acabamento plano e moderno. Em relação ao custo, ele esclareceu que, na época, o orçamento já havia sido feito levando em consideração os materiais da Estrufalde, que estavam dentro do valor estabelecido.

5. PLANEJAMENTO E ANDAMENTO DAS NEGOCIAÇÕES JÁ REALIZADAS DO EVENTO RÉVEILLON 2024/2025

O síndico iniciou informando que o condomínio já subsidiou parte dos custos, e alguns dos serviços essenciais já foram contratados para que possamos garantir uma noite especial para todos. O valor por pessoa para participar do evento é de **R\$ 100**, e até o momento já vendemos **357 ingressos**. O buffet será no valor de **R\$ 200 por pessoa** e já está devidamente contratado, pronto para servir uma excelente refeição na noite da virada. O nosso evento está programado para ir até às **2h30 da manhã**, e já contamos com atrações musicais, show de fogos de artifício, iluminação, palco, som e diversas outras compras necessárias para garantir o sucesso da festa. Reforçou que será um **ambiente familiar**, e que todos poderão conduzir comida e bebidas para brindarmos e celebrar a chegada de 2025 com muita alegria e segurança.

6. INFORMAÇÕES SOBRE IPTU APRESENTADAS PELO DR. JOÃO ÍTALO POMPEU.

O Sr. João Ítalo começou sua fala mencionando que, ao descobrir o valor que os proprietários do condomínio Aquaville pagam, ficou surpreso. Ele explicou que, no condomínio onde mora, o terreno incluindo as áreas comuns é maior, mas o valor do IPTU é praticamente igual ao do Aquaville. Isso o levou a considerar o valor exorbitante e a realizar um levantamento para entender como o IPTU é calculado em Aquiraz, questionando o motivo de ser tão alto. Inicialmente, ele pensou que o valor elevado estivesse relacionado às atividades comerciais. No entanto, no Aquaville, o valor do terreno é quase equiparado ao do metro quadrado de uma área edificada, o que, segundo ele, não ocorre em nenhum outro lugar, apenas no Aquaville. Ao comparar com outros imóveis no Porto das Dunas, o valor do metro quadrado do terreno é significativamente mais baixo do que o cobrado no Aquaville. Para exemplificar, O Sr. João mencionou que, de acordo com uma avaliação da prefeitura, apenas o terreno do Aquaville teria um valor venal superior a 166 milhões de reais, o que não condiz com a realidade do mercado atual. Diante disso, ele sugeriu a revisão do IPTU por meio de uma ação preparatória com pedido de perícia. Dessa forma, o juiz poderia designar um perito para avaliar o valor do metro quadrado no Aquaville. Se o perito constatar que o valor é inferior ao atual, o próximo passo seria solicitar ao juiz que notifique a prefeitura para corrigir o valor do metro quadrado e, conseqüentemente, reduzir o valor do IPTU. Essa abordagem seria uma forma segura de evitar custas judiciais excessivas. Caso o juiz não aceite o pedido de perícia, o processo seria perdido, mas sem custos para os envolvidos. Quanto à prestação de serviços jurídicos, o advogado responsável informou

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Registo Microfilmado
Nº 893244

que será feito 100% com base no êxito, sem qualquer ônus referente a honorários durante o processo. Os únicos custos possíveis para o condomínio Aquaville seriam as custas processuais e os custos da perícia. Ao final, em caso de sucesso, a equipe jurídica receberia um valor referente à economia anual obtida pela redução do IPTU, podendo esse valor ser parcelado. O presidente da mesa informa que a administração irá amadurecer a proposta para ser discutida em uma próxima reunião. Ele reforça que preside a assembleia com grande satisfação e destaca que o principal objetivo da sessão é construir algo positivo em conjunto. Além disso, solicita que qualquer demanda seja comunicada diretamente à administração. Agradece a presença e participação de todos e declara a assembleia encerrada. Ao final, O proprietário, Sr. Rubamar, levantou algumas observações importantes: primeiramente, como cliente e proprietário, ele tem direito a desconto no restaurante. No entanto, os restaurantes estão descontando dos garçons, o que considera uma injustiça. Além disso, frequentadores que chegam em carros têm direito a entrar com um número determinado de pessoas no condomínio. Contudo, estão entrando com várias pessoas, descarregando e voltando para buscar mais, o que configura uma falha na portaria. O mesmo problema ocorre na portaria da praia, onde pessoas externas entram sem usar a pulseirinha obrigatória. No sábado passado, quatro ônibus com 100 pessoas chegaram e entraram sem fiscalização adequada. Além disso, famílias trouxeram liquidificador e comida para as áreas comuns, indicando falta de fiscalização. O Síndico esclareceu que, a gestão de controle de pessoas é compatível com a orientação repassada. Em relação à praia, não cobramos pulseiras dos proprietários. Quando chegam 4 ônibus ao condomínio, foi verificado que estavam destinados a apartamentos diferentes, com autorização dos respectivos proprietários. A aglomeração na piscina ocorre porque, às vezes, um grupo de 80 pessoas de 10 apartamentos se reúnem e formam a aglomeração. Quanto ao liquidificador comentado na piscina, o funcionário do restaurante informou se tratar de um mini aparelho para fazer a vitamina de uma criança de colo.

Aquiraz, 28 de outubro de 2024.

Documento assinado digitalmente
gov.br JOSE DO EGITO FROTA LOPES FILHO
Data: 01/11/2024 11:03:34-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

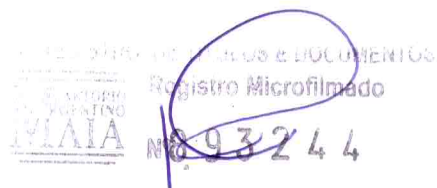
Documento assinado digitalmente
gov.br WALTER ROMERO CASTELO BRANCO
Data: 01/11/2024 10:06:15-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

José do Egito
Presidente da Assembleia

Documento assinado digitalmente
gov.br NAYANE DA SILVA QUEIROZ
Data: 04/11/2024 07:25:08-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Walter Romero Castelo Branco
Síndico

Nayane da Silva Queiroz
Secretária



Nome: Validador de assinaturas eletrônicas

Data de Validação: 05/11/2024 14:50:09 BRT

Versão do software(Verificador de Conformidade): 2.17

Versão do software(Validador de Documentos): 3.0.0rc12

Fonte de verificação: Offline

Nome do arquivo: ATA_ASSEMBLEIA_20-10-2024_29_29_assinado_Ze_assinado.pdf

Resumo da SHA256 do arquivo:

5e31d3f1b40f9519a947e9200c93b4beae604394981163d9c13a2d9d64116004

Tipo do arquivo: PDF

Quantidade de assinaturas: 3

Quantidade de assinaturas ancoradas: 3

CN=WALTER ROMERO CASTELO BRANCO

Informações da assinatura

Assinante: CN=WALTER ROMERO CASTELO BRANCO

CPF: ***.773.887-**

CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediária do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Intermediária do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de emissão: 17/06/2020 17:50:27 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT

Expirado (LCR): false

Atributos usados

Atributos obrigatórios

Nome do atributo: IdMessageDigest

Corretude: Valid

Nome do atributo: IdContentType

Corretude: Valid

Atributos Opcionais

Tipo de assinatura: Destacada

Status de assinatura: Aprovado

Caminho de certificação: Valid

Estrutura: Em conformidade com o padrão

Cifra assimétrica: Aprovada

Resumo criptográfico: Correto

Data da assinatura: 01/11/2024 10:06:15 BRT

Atributos obrigatórios: Aprovados

Mensagem de alerta: Nenhuma mensagem de alerta

Certificados utilizados

CN=WALTER ROMERO CASTELO BRANCO

Buscado: Offline

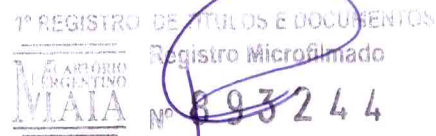
Assinatura: true

Emissor: CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediária do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de emissão: 25/06/2024 16:30:51 BRT

Aprovado até: 25/06/2025 16:30:51 BRT

Expirado (LCR): false



Nome do atributo: IdSigningTime

Corretude: Valid

CN=JOSE DO EGITO FROTA LOPES FILHO

Informações da assinatura

Assinante: CN=JOSE DO EGITO FROTA LOPES FILHO

CPF: ***.633.683-**

Tipo de assinatura: Destacada

Status de assinatura: Aprovado

Caminho de certificação: Valid

Estrutura: Em conformidade com o padrão

Cifra assimétrica: Aprovada

Resumo criptográfico: Correto

Data da assinatura: 01/11/2024 11:03:34 BRT

Atributos obrigatórios: Aprovados

Mensagem de alerta: Nenhuma mensagem de alerta

Certificados utilizados

REGISTRO DE DOCUMENTO COM ADENDO

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA CAPITAL

Nome do (a) requerente: CONDOMINIO AQUAVILLE

Endereço: AV. MAR MEDITERRÂNEO, 202 - PORTO DAS DUNAS - AQUIRAZ-CE

nesta capital, abaixo assinado (a), vem requerer a Vossa Senhoria o **REGISTRO** do documento, onde acrescento as seguintes informações abaixo:

CNPJ: 02.912.043/0001-79

gov.br

Documento assinado digitalmente
WALTER ROMERO CASTELO BRANCO
Data: 05/11/2024 15:05:23-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ASSINATURA

CPF: 415.773.887-04

RG: 1066520915 MD

1º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Registro Microfilmado
Nº 893244



Relatório de conformidade

Nome: Validador de assinaturas eletrônicas
Data de Validação: 05/11/2024 15:08:06 BRT
Versão do software(Verificador de Conformidade): 2.17
Versão do software(Validador de Documentos): 3.0.0rc12
Fonte de verificação: Offline
Nome do arquivo: ADENDO_AQUAVILLE_assinado.pdf
Resumo da SHA256 do arquivo:
 91074f846319ade5c1330bf4fab17e0a53b42469df9aa6ee03da3291c770b43d
Tipo do arquivo: PDF
Quantidade de assinaturas: 1
Quantidade de assinaturas ancoradas: 1

CN=WALTER ROMERO CASTELO BRANCO

Informações da assinatura

Assinante: CN=WALTER ROMERO CASTELO BRANCO

CPF: ***.773.887-**

CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1. OU=AC Intermediária do Governo Federal do Brasil v1. O=Gov-Br. C=BR

Buscado: Offline
Assinatura: true
Emissor: CN=AC Intermediária do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR
Data de emissão: 17/06/2020 17:50:27 BRT
Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT
Expirado (LCR): false

Atributos usados

Atributos obrigatórios

Nome do atributo: IdMessageDigest
Corretude: Valid
Nome do atributo: IdContentType
Corretude: Valid

Atributos Opcionais

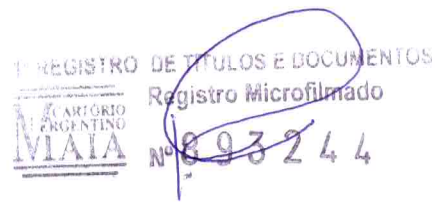
Tipo de assinatura: Destacada
Status de assinatura: Aprovado
Caminho de certificação: Valid
Estrutura: Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica: Aprovada
Resumo criptográfico: Correto
Data da assinatura: 05/11/2024 15:05:23 BRT
Atributos obrigatórios: Aprovados
Mensagem de alerta: Nenhuma mensagem de alerta

Certificados utilizados

CN=WALTER ROMERO CASTELO BRANCO

Buscado: Offline
Assinatura: true
Emissor: CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediária do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR
Data de emissão: 25/06/2024 16:30:51 BRT
Aprovado até: 25/06/2025 16:30:51 BRT
Expirado (LCR): false

Nome do atributo: IdSigningTime
Corretude: Valid



**REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE
E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

PRENOTAÇÃO Nº 893195 de 05/11/2024 | REGISTRO Nº 893244 de 05/11/2024

Certifico e dou fé que o documento em papel com 13 páginas, foi apresentado em 05/11/2024, o qual foi registrado sob nº 893244 em 05/11/2024, no Livro de Registro de Títulos e Documentos (Livro B) deste Cartório na presente data.

Natureza: ATA DE CONDOMINIO

Apresentante: CONDOMÍNIO AQUAVILLE

CNPJ/CPF:: 02.912.043/0001-79

Data do Documento: 20/10/2024

Valor: Sem Valor Declarado

Partes: CONDOMÍNIO AQUAVILLE - 02.912.043/0001-79

FORTALEZA/CE, 05 de novembro de 2024



Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito. Primeira via de Certidão.



CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES	
Nº de Atendimento:	20241105000177
Total de Emolumentos:	R\$ 114,35
Total FERMOJU:	R\$ 11,69
Total ISS:	R\$ 5,72
Total FRMMP:	R\$ 5,72
Total FAADep:	R\$ 5,72
Total Selos:	R\$ 10,11
Valor Total:	R\$ 153,31
Base de Cálculo / Atos com Valor Declarado	
Bem/Negócio 1: R\$ 0,00	
Detalhamento de cobrança / Listagem dos códigos da tabela de emolumentos envolvidos	
(1) 006013 / (1) 006001 / (3) 005023	
Selos Aplicados	
ABH892691-44Y9, AB1902971-J3S9, AB1902972-D6S9, AB1902973-H1S9	