



VILLA TOSCANA RESIDENCIAL
ATA DE REUNIÃO Nº 03/2021

Aos quatorze dias do mês de agosto de dois mil e vinte e um, às quatorze e às dezesseis horas e trinta horas, reuniram-se no auditório do Centro Comercial City Life, sito à rua Moreira César, 2650, no bairro de São Pelegrino, em Caxias do Sul, os Adquirentes do Villa Toscana Residencial, juntamente com o representante da Ricardo Ramos Construtora Ltda – Engenheiro Wolney Cericatto, bem como, a equipe do TTS – Trabalho Técnico Social – coordenada pela Assistente Social Rosane Inês Fontana Lorenzini, com a finalidade de dar continuidade com o trabalho técnico social que será desenvolvido com os adquirentes e sobre as obras de construção do referido Residencial, conforme pauta que segue descrita abaixo:

- Apresentação dos Profissionais envolvidos;
- Imobiliárias parceiras;
- Caracterização do Empreendimento;
- Discussão da Convenção de Condomínio;
- Atribuições da Gestão do Condomínio;
- Votação sobre remuneração do síndico, colocação de varais externos e modelo de lixeiras coletivas para o Condomínio;
- Relato da CAO- Comissão de Acompanhamento das Obras
- Ricardo Ramos Construtora (Eng. Wolney Cericatto)

A reunião teve a presença de 36 adquirentes, onde foram mantidos todos os protocolos sanitários (medição de temperatura, uso de máscara obrigatório, álcool gel e distanciamento), conforme orientação das autoridades sanitárias. Dando seguimento, a Assistente Social Rosane deu as boas vindas aos presentes, agradeceu em nome da Ricardo Ramos Construtora, da Caixa Econômica Federal e do Trabalho Técnico Social e apresentou a equipe, as propostas do Trabalho Técnico Social que será desenvolvido com os adquirentes até a entrega das chaves e os meios de contato (telefones, e-mail, site, Instagram, WhatsApp, endereço do escritório). Em seguida Rosane apresentou a caracterização do empreendimento, sendo este composto por: 11 blocos com cinco pavimentos sendo quatro apartamentos por andar totalizando 220 unidades habitacionais. Destes, 212 apartamentos são compostos por dois dormitórios, sala, cozinha e área de serviço integrada e banheiro social; 8 apartamentos são de 2 dormitórios, sala, cozinha/área de serviço e banheiro adaptados. Os apartamentos da parte frontal dos blocos, são todos com sacada (110 apartamentos). A urbanização interna é composta por: 2 playgrounds, salão de festas, guarita, 2 quiosques com 2 churrasqueiras e pia, espaço gourmet, equipamento de ginástica ao ar livre, pergolado, redário, fogo de chão, bicicletário, túnel verde, paisagismo, 220 estacionamentos em brita e calçadas internas e externas em bloco de concreto. Logo após, tivemos o I Fórum Temático que abordou o seguinte assunto: Condomínio, o que é? Foram abordados os direitos e deveres dos moradores dentro do seu condomínio e dicas de relacionamento entre os vizinhos. Em seguida abordou sobre a Convenção de Condomínio. Relembrou brevemente o que é Convenção de Condomínio, a sua finalidade e comentou de forma breve sobre o artigo 5º da Convenção de Condomínio que fala sobre os deveres dos moradores e, também, o Regimento Interno que estabelece as normas e regras de funcionamento e convívio, específicas de cada condomínio, privilegiando assim, os adquirentes que estavam pela primeira vez, participando das reuniões do Trabalho Técnico Social. Rosane aproveita o espaço para fazer alguns esclarecimentos, como: são permitidos animais de pequeno porte em apartamentos, refere que os hidrômetros são individuais proporcionando pagamento mais equânime entre os moradores, refere que as chaves serão entregues para todos os moradores no mesmo momento e que no dia seguinte à entrega, a taxa de condomínio já começará a ser cobrada.

Em seguida, passa-se para o outro assunto da pauta, que diz respeito as Atribuições da Gestão do Condomínio. Destaque para as Assembleias Gerais, que são responsáveis pelas deliberações do condomínio; sobre a figura do Síndico e Subsíndico, que são eleitos em assembleia. O papel do Síndico é representar judicial e extrajudicialmente o Condomínio, cumprir e fazer cumprir as normas estipuladas pela Convenção de Condomínio, Regimento Interno e pela Assembleia, aplicando multa quando necessário. Este cargo pode ser remunerado, ou sofrer isenção da cota de condomínio. O Subsíndico deverá ter atribuições administrativas complementares e de suporte ao síndico, sendo as mesmas previstas na Convenção de Condomínio. Este cargo é exercido de forma gratuita. O Conselho Consultivo e Fiscal tem por objetivo, orientar e fiscalizar as despesas pagas como a Cota Condominial, que é a taxa cobrada mensalmente dos moradores para garantir o funcionamento do Condomínio. Também, de fiscalizar as atividades do síndico, examinar as contas e relatórios. Entre outras explicações acerca de um condomínio foi destacado o respeito e bom senso para a convivência harmoniosa, referenciando que para o morar coletivo é importante “não fazer o que todos os outros não possam fazer também”, pois as partes comuns de um condomínio são comuns a todos, que devem usufruir e zelar da mesma forma por essas. Entre os assuntos que mais suscitaram dúvidas e questionamentos, foi referente à possibilidade ou não de estender roupas externamente, a cobertura dos estacionamentos dos carros, a colocação de grades nas janelas e a colocação de redes de proteção.

Quanto a cobertura dos estacionamentos para os carros, a Convenção é clara quando diz que como este item muda a fachada do prédio, serão necessários a concordância de 100% dos moradores. Na questão das grades, a orientação é que todos os condôminos têm direito de colocá-las, independentemente do andar onde irão residir, porém, que as mesmas sejam **instaladas internamente**, podendo optar por grades fixas ou pantográficas. A respeito das redes ou telas de proteção, as mesmas poderão ser instaladas externamente. A única recomendação é que coloquem todos da mesma cor (opção pelo branco ou bege).

Outra dúvida foi quanto a marcação e cobrança do consumo da água. Foi informado que cada apartamento terá um hidrômetro que marcará o consumo individual de cada família, porém, o SAMAE (Serviço Municipal de Água e Esgoto), fará a leitura do hidrômetro geral do condomínio, localizado na entrada do Residencial. Caberá a empresa administradora do Condomínio, realizar a leitura mensal dos 220 hidrômetros e cobrar os metros cúbicos gastos, junto ao boleto do condomínio.

Foi informado ainda, a questão da escolha por parte dos adquirentes, do modelo de lixeiras do Residencial. A Construtora se compromete em entregar o Residencial com as lixeiras instaladas, tanto as de ferro, como os containers de plástico coloridos, conforme o resultado da votação dos futuros moradores. Todavia, os containers coloridos, possuem um custo mensal de mais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) para o condomínio para o recolhimento do lixo. Este modelo de lixeira envolve o recolhimento por um caminhão apropriado para estes containers. Envolve ainda, um contrato entre a CODECA e o Condomínio, gerando um custo mensal anteriormente informado. Já, a lixeira de ferro, que ficará localizada na parte externa do condomínio, não gera custos para o condomínio, somente o valor anual da taxa de coleta de lixo, cobrada juntamente com o IPTU de cada proprietário. Este assunto também passará por votação para definição do melhor modelo a ser utilizado.

Dando seguimento, deu-se início às votações dos seguintes artigos da convenção de condomínios: 1) a votação quanto a isenção da cota de condomínio ao invés do pagamento do síndico foi unânime; 2) também venceu o sim, sendo 35 votos favoráveis e uma abstenção, para a autorização do síndico para encaminhar para protesto as cotas condominiais não pagas e registrar nos serviços de proteção ao crédito os condôminos inadimplentes sem prejuízo da competente ação judicial de cobrança; 3) com relação a colocação de varais externos, tivemos 23 votos a favor e 13 votos contra, sendo este obrigatoriamente afixado na janela da área de serviço, como único local possível; 4) com relação as

lixeiros foram unânimes os votos para a colocação das lixeiras de ferro em detrimento dos containers com custo mensal. Após, foi aberto espaço para que os membros que compõem a CAO, relatassem sobre o que viram na visita do dia 31 de julho. Na ocasião, todos fizeram uso da palavra, verbalizando aos presentes, a satisfação com o andamento da obra e com a qualidade do acabamento, bem como, o andamento do cronograma de execução da obra. Na continuidade, o engenheiro responsável pela obra, Wolney Cericatto, ressaltou pontos importantes das falas dos membros da CAO e seguiu respondendo e esclarecendo as dúvidas dos adquirentes presentes. Foram exibidas várias fotos da obra tanto da parte externa, quanto da interna e através delas, o engenheiro foi dirimindo as dúvidas dos futuros moradores do residencial. O Engenheiro declarou que em torno de 68% do cronograma da obra está concluído. Outra pergunta dos moradores foi com relação ao prazo de entrega efetiva dos apartamentos e o Engenheiro esclarece que a obra pode até estar finalizada em dezembro de 2021 (é somente uma possibilidade, não uma certeza), porém, existem muitos entraves burocráticos junto a órgãos públicos que podem adiar a entrega, mesmo a obra estando finalizada. É fundamental e necessário, o documento “habite-se” da Prefeitura, as instalações da RGE e o aval final dos bombeiros, para com segurança, se efetivar a entrega das chaves, que serão disponibilizadas todas juntas no mesmo dia. Por fim, a assistente social encerrou a assembleia agradecendo a presença de todos e convidando para a próxima reunião, que acontecerá no dia 11 de setembro, conforme cronograma. Os convites serão enviados via whatsapp.

Segue anexo a lista de presenças com a assinatura dos adquirentes e profissionais presentes.

Caxias do Sul, 14 de agosto de 2021

Rosane Inês Fontana Lorenzini
Assistente Social – CRESS 6396
Responsável pelo Trabalho Técnico Social