



VILLA TOSCANA RESIDENCIAL  
ATA DE REUNIÃO Nº 07/2021

Aos dezoito dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e um, realizou-se uma reunião com os futuros moradores do Villa Toscana Residencial, que teve início, às quatorze horas. Reuniram-se no auditório do Centro Comercial City Life, situado na Rua Moreira César, nº 2650 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 eleger a empresa administradora do condomínio bem como compreender suas atribuições**, e também, sobre o andamento das obras de construção do referido Residencial, conforme pauta que segue descrita abaixo:

- Apresentação das Famílias Novas;
- Gestão do Condomínio;
- Líderes de Bloco;
- Regimento Interno;
- Atribuições da Empresa Administradora;
- Votação Proposta Administradoras;
- Ricardo Ramos Construtora;
- Sorteio de brindes

A reunião teve a presença de 69 (sessenta e nove) adquirentes. Após as boas vindas iniciais, a Assistente Social Rosane procedeu à apresentação da equipe que compõe o TTC (Trabalho Técnico Social), e na sequência a apresentação das novas famílias presentes pela primeira vez à reunião. Apresentou o site do TTS onde constam informações gerais a respeito do empreendimento e também as atas de cada reunião, bem como, o Instagram (@trabalhotecnicosocial) e o novo grupo de whats app do Villa Toscana Residencial para envio das orientações referentes às reuniões. Destacou que em caso de dúvidas ou comentários via grupo whats app, estes serão direcionados apenas para a Assistente Social Rosane como mensagem privada, sendo assim, o grupo não terá troca de mensagens, apenas será visualizado entre todos as informações enviadas pelas Assistente Social Rosane.

Em seguida, Rosane apresentou a nova gestão do condomínio que pode ser observada na tabela abaixo:

<b>NOME</b>	<b>BLOCO</b>	<b>APTO</b>	<b>TOTAL DE VOTOS DAS DUAS REUNIÕES</b>
Eberson (eleito síndico)	E	118	34
Marcia (eleita subsíndica)	G	305	7
Guilherme B. (presidente de conselho)	F	521	6
Douglas (integrante do conselho)	H	231	3
Marlon (integrante do conselho)	E	512	1

Fora também aberto aos adquirentes à liderança dos blocos que ainda não possuem líderes, tendo se proposto nesta reunião o adquirente Maicson (apartamento 330) para o bloco H. Segue na tabela abaixo a relação atualizada de líderes por bloco:

<b>BLOCO</b>	<b>LÍDER</b>	<b>CONTATO</b>
A	SUELE (APT 102)	(54) 9 9256 - 8280
B	BARBARA (APT 208)	(54) 9 9610 - 5984
C	HELIO – TUANY (APT 512)	(54) 9 9951 - 1948
D	MARCIA (APT 113)	(54) 9 9162 - 2731
E	NADINE (APT 519)	(54) 9 9945 - 4653
F		
G	RAFAELA – JOAQUIM (APT 225)	(54) 9 9657 – 1993
H	MAIKSON (APT 330)	(54) 9 9916- 4192
I		
J	MARCELO (APT 138)	(54) 9 9162 - 6512
K	PATRICK (APT 144)	(54) 9 9134 - 9796

Na sequência foi explanado acerca das principais normas do Regimento Interno do Condomínio, o qual menciona no capítulo V questões relacionadas a separação e coleta do lixo. Refere no artigo 68º que o lixo deve ser acondicionado em sacos plásticos devidamente fechados para que não haja vazamento e colocado na lixeira correspondente. Já no artigo 69º traz que os entulhos provenientes de reformas deverão ser imediatamente removidos, em recipientes apropriados, para fora do condomínio, sem deixar vestígios nos *halls* e demais áreas comuns. O capítulo VI do Regimento

Interno traz a questão dos animais dentro do condomínio, este menciona no artigo 70° que são permitidos animais domésticos, de pequeno porte, no máximo dois por unidade, desde que sejam cumpridas as seguintes exigências: que o animal não cause a perturbação do sossego com latidos e outros barulhos; que seja mantido em boas condições de higiene e asseio, para não causar odores desagradáveis e infestações de pulgas e outros insetos; que não seja agressivo a ponto de representar perigo a integridade física dos demais moradores do Condomínio; que a vacinação dos mesmos estejam rigorosamente em dia e a carteira de vacinação seja apresentada quando solicitada pela administração; que a circulação dos mesmos nas áreas condominiais se dê, com guias ou em gaiolas apropriadas, apenas para a entrada e saída do condomínio, ficando, portanto, proibida a circulação dos mesmos por outros motivos; que a circulação dentro dos blocos, se dê no colo de seus donos; condômino fica obrigado a providenciar solução imediata no caso do animal defecar ou urinar nas áreas condominiais por ocasião de seu deslocamento. No artigo 71° menciona que é terminantemente proibida a permanência de animais soltos nas áreas comuns do condomínio, com ou sem o acompanhamento do morador responsável, para passeio, lazer, brincadeira e outros.

No capítulo VIII diz respeito as mudanças. Traz no artigo 74° que só serão permitidas mudanças com agendamento prévio junto ao subsíndico de cada bloco e somente no horário das 8 às 18 horas. artigo 75° menciona que o morador assumirá inteira responsabilidade por acidentes de qualquer espécie causados às áreas, equipamentos e dependências comuns do condomínio. Já no artigo 76 ° ficam proibidas as mudanças aos domingos e feriados.

Prosseguiu-se a apresentação da pauta proposta com a discussão das atribuições da Empresa Administradora. Esta deverá portando:

- ✓ Orientação técnica e legal;
- ✓ Contabilização, registros, pagamentos, recebimentos, guarda e observação de prazos dos documentos do condomínio;
- ✓ Acompanhamento das assembleias;
- ✓ Assessoramento ao síndico e condôminos em assuntos relativos à convivência e gestão condominial;
- ✓ Recrutamento e seleção de pessoal para o condomínio e orçamentos de empresas prestadoras de serviço terceirizado;
- ✓ Elaboração e apresentação de balancetes e prestação de contas detalhados;
- ✓ Confecção de boletos e orientação e atuação nos casos de inadimplência;

- ✓ Agendamento e pagamento a fornecedores;
- ✓ Disponibilização de informações em meio eletrônico (internet) ao Síndico, para acessar a qualquer tempo;
- ✓ Elaboração e envio de convocações e correspondências aos condôminos;
- ✓ Elaboração de atas de assembleias.
- ✓ Entre outras...

Em seguida fora apresentado pela Assistente Social Rosane e Síndico Eberson, os orçamentos realizados com três empresas administradoras renomadas no ramo que se seguem abaixo:

<b>EMPRESA</b>	<b>SERVIÇOS OFERECIDOS</b>	<b>VALORES</b>
<b>PROLAR IMOBILIÁRIA</b>	APLICATIVO SEM CUSTO ADICIONAL DISPONIVEL APARTIR DE JANEIRO;	R\$ 11, 00 POR APARTAMENTO + R\$ 0, 55 DA LEITURA DA ÁGUA = <b>TOTAL R\$ 11, 55</b>
	MATERIAL DE EXPEDIENTE 13% SOBRE A TAXA DA ADMINISTRAÇÃO;	
	NÃO TEM 13% PARCELA DE ADMINISTRAÇÃO;	
	CUSTO DO BOLETO R\$ 3,10.	
<b>EMPRESA</b>	<b>SERVIÇOS OFERECIDOS</b>	<b>VALORES</b>
<b>SPERINDE IMÓVEIS</b>	CUSTO DO BOLETO R\$ 3,50	R\$ 10, 00 POR APARTAMENTO + SEM CUSTO LEITURA DA ÁGUA = <b>TOTAL R\$ 10, 00.</b>
	NÃO TEM CUSTO A LEITURA DA ÁGUA;	
	NÃO TEM CUSTO O ENCAMINHAMENTO DE CNPJ;	
	PORTAL COM APP GRATUITOPARA CONSULTA DE DOCUMENTOS, CONTAS (RECEITAS E DESPESAS);	
	MATERIAL DE EXPEDIENTE 10% SOBRE A TAXA DA ADMINISTRAÇÃO;	
<b>EMPRESA</b>	<b>SERVIÇOS OFERECIDOS</b>	<b>VALORES</b>
<b>PALAZZO CONDOMÍNIOS</b>	COBRANÇA DE ACOMPANHAMENTO DE ASSEMBLEIA R\$ 100,00;	R\$ 10, 00 POR APARTAMENTO + R\$ 0, 70 DA LEITURA DA ÁGUA = <b>TOTAL R\$ 10, 70</b>
	COBRANÇA DE CADASTRO NA RECEITA FEDERAL NA TROCA DE SÍNDICO R\$ 100,00;	
	APLICATIVO DO CELULAR INCLUSO NO PLANO VIRTUAL R\$ 6,50 POR UNIDADE;	
	CUSTO DO BOLETO R\$ 3,50.	

Após a apresentação fora realizado a votação com os presentes tendo sido eleita por unanimidade, a empresa administradora Sperinde Imóveis com 66 votos, tendo sido contabilizadas três abstenções.

Na sequência, tivemos ainda a fala do engenheiro responsável pela obra, Wolney Cericatto, que inicialmente declarou as boas-vindas aos novos adquirentes, e em seguida trouxe informações atualizadas a respeito da obra. Foram exibidas várias fotos da obra tanto da parte externa, quanto da interna e através delas, foram sendo verificadas as possíveis dúvidas dos futuros moradores do residencial.

Destacou que no momento, estão trabalhando nas pinturas externas e finalização da pavimentação em frente aos blocos B e C, os quais possuem previsão de finalização para os próximos 15 dias. Refere que na parte interna falta a colocação das guarnições e rodapés. Menciona que a academia já está sendo montada, visto que os equipamentos já chegaram ao local da obra, e que muitos espaços já estão sendo arborizados. Destacou que em breve pretende abrir um sábado para que os adquirentes possam visitar a obra antes da entrega das chaves, alertou apenas que não é recomendado a circulação de criança, devido este ainda ser o espaço de uma obra em processo de finalização. Menciona que cada adquirente poderá levar no máximo uma pessoa, e que para esta visita será aberto apenas em um sábado, já para as vistorias, que antecedem as entregas das chaves, poderão ser realizadas em dias alternados de modo que todos a realizem.

Em seguida se deu o sorteio dos brindes ofertados pela Construtora Ricardo Ramos, Trabalho Técnico Social e pelas Imobiliárias que realizam o processo de venda do empreendimento.

Para a próxima reunião (29/01/2022) ficou acordado, que será realizado a discussão e votação para as antenas coletivas e para as empresas de segurança, bem como exposto os orçamentos realizados.

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

Caxias do Sul, 18 de dezembro de 2021

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