



## VILLA TOSCANA RESIDENCIAL

### ATA DE REUNIÃO Nº01/2021

Aos vinte e quatro dias do mês de abril de dois mil e vinte e um, às quinze 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- e o representante da Confiale Negócios Imobiliários, bem como a equipe do TTS – Trabalho Técnico Social – coordenada pela Assistente Social Rosane Inês Fontana Lorenzini, com a finalidade de esclarecer sobre o trabalho técnico social que será desenvolvido e sobre a construção do referido Residencial, conforme pauta que segue descrita abaixo:

- Apresentação dos Profissionais envolvidos;
- Propostas do Trabalho Técnico Social;
- Imobiliárias parceiras;
- Caracterização do Empreendimento;
- Diretrizes e objetivos do Trabalho Técnico Social;
- Apresentação das Famílias;
- Escolha da CAO – Comissão de Acompanhamento de Obras;
- Ricardo Ramos Construtora (Eng. Wolney Cericatto)

A reunião teve a presença de trinta e um 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 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. Na sequência, as famílias apresentaram-se para o grande grupo proporcionando uma aproximação inicial entre os futuros moradores. Dando seguimento, a assistente social explicou que o TSS tem a finalidade de promover a gestão participativa dos moradores na tomada de decisões quanto ao Residencial e que seu trabalho é assessorar e dar suporte aos moradores. Rosane explica o que é e o que faz a CAO – Comissão de Acompanhamento de Obra- que se desloca mensalmente ao Residencial em construção para, juntamente com o Engenheiro responsável, efetuar uma visita técnica e transmitir aos demais moradores o andamento das obras. Foi realizada a votação dos membros da CAO, ficando constituída a seguinte comissão: *Nadine Perozo* (apart.519); *Guilherme Bueno* (apart. 521); *Líria Valéria Freitas de Andrade* (apart. 402); *Wellington Wagner Anselmo* (apart. 324); *Danísio Martins de Andrade* (apart. 132); *Marlon Ramon Ramos de Oliveira* (apart. 417); *Rafael K. da Silva* (apart. 340); *Morgana Souza Gomes* (apart. 116); *Rosângela Pimentel* (apart. 302). Os integrantes da CAO foram orientados que não poderão levar crianças ou outras pessoas adultas no dia da visitação e que deverão calçar sapatos fechados para segurança. A primeira visitação será agendada para o mês de maio/2021, se o distanciamento controlado (cor da bandeira), assim permitir. Na sequência, o Engenheiro Wolney – responsável pelas obras do Residencial, apresentou a Construtora Ricardo Ramos, que já atua há 12 anos na serra gaúcha, mas há 25 anos constrói em Pelotas e região metropolitana de Porto Alegre, contabilizando mais de 3 mil unidades habitacionais entregues, somente em Caxias do Sul. Sobre o andamento da obra, o Engenheiro declarou que em torno de 40% do cronograma da obra está concluído. A entrega dos apartamentos, conforme contrato está prevista para Novembro de 2023, mas que certamente será entregue antes do prazo previsto. Após, foram mostradas através de fotos, o andamento da obra para os adquirentes. Em seguida, os futuros moradores fizeram questionamentos a respeito da questão dos juros de obras. É explicado que a parcela dos juros de obras aumenta de acordo com o cronograma da obra, mas que não deve ser cobrado juro de obras e valor da parcela do apartamento concomitantemente. Salientou também, sobre a

importância de não estar inadimplente junto à Caixa Econômica Federal porque se não as chaves não serão entregues quando chegar o momento. Outra pergunta dos moradores foi com relação ao prazo de entrega efetiva dos apartamentos e o Engenheiro esclarece que a obra pode 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 e o aval final dos bombeiros, para com segurança, se efetivar a entrega das chaves, que serão disponibilizadas todas juntas no mesmo dia, não privilegiando assim, blocos que estiverem prontos antes de outros. Outra dúvida dos moradores diz respeito ao desejo de cobrir o estacionamento dos carros. É explicado que isso deve ser decidido em reunião de condomínio (assembleia) e que deve ter a aprovação de 100% dos moradores, por tratar-se de mudança de fachada. Rosane explica que nas próximas reuniões serão abordados temas dos artigos da Convenção de Condomínio, que é a Lei que rege os condomínios e 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. Refere ainda, que quanto ao valor da taxa de condomínio, não é possível estimar, pois depende do que os moradores irão aprovar em assembleia, como: portaria, limpeza, empresa administradora, síndico profissional, zelador, jardineiro, entre outros. Ressaltou que o cronograma das futuras reuniões só será divulgado após a notificação/liberação do distanciamento controlado por parte dos órgãos governamentais responsáveis. Sendo assim, disponibilizou e reforçou mais uma vez os canais de comunicação do Trabalho Técnico Social. Por fim, destacou que quando for possível e seguro, dar-se-á continuidade às reuniões. Segue anexo a lista de presenças com a assinatura dos adquirentes e profissionais presentes.

Caxias do Sul, 24 de abril de 2021

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