Ata da Assembléia Geral Ordinária realizada em 16/02/2013

(Condomínio Aeronáutico Costa Esmeralda – BR 101,KM 156 – Fazenda Santo Antônio, Bairro Sertão de Santa Luzia, Porto Belo/SC)

Aos dezesseis dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e treze, reuniram-se em *Assembléia Geral Ordinária* os condôminos do "*Condomínio Aeronáutico Costa Esmeralda*" às 09h30min em primeira convocação, verificado o quorum necessário foi dado início aos trabalhos e assuntos constantes da ordem do dia do edital de convocação. A assembléia foi realizada no salão de eventos do *Condomínio Aeronáutico Costa Esmeralda, situado à BR 101, KM 156, Fazenda Santo Antônio, Bairro Sertão de Santa Luzia, na cidade de Porto Belo/SC.* Presidindo o trabalho da assembléia estava o Sr. Flavius Neves e secretariando estava o representante da Administradora, Sr. Paulo J. Barbosa. Depois de lido o edital de convocação, foi dado início a assembléia obedecendo à ordem do dia como segue: **Entrega (de fato) do "Condomínio Aeronáutico Costa Esmeralda" e autorização de pedido de CNPJ próprio junto à Receita Federal:** O Sr. Flavius Neves realizou explanações sobre o assunto e esclarecimentos diversos. Após, perguntou se existe algum condômino presente contra a tal entrega de fato. Foi aberta votação com as seguintes opções: *Opção 01)* Quem é a favor da não entrega do condomínio neste ato, aguardando a liberação do CNPJ e incorporação própria. *Tal opção recebeu 13 votos. Opção 02)* Realizar a entrega "de fato" neste ato. *Tal opção recebeu 36 votos dos presentes.* Sendo a opção da maioria. Sendo assim, neste ato através da presente assembléia, foi entregue e formado "de fato" o "*Condomínio Aeronáutico Costa Esmeralda*", situado à BR 101, KM 156, Fazenda Santo Antônio, Bairro Sertão de Santa Luzia, na cidade de Porto Belo/SC, CEP: 88.210-000. Foi explicado aos condôminos presentes a necessidade de o condomínio possuir CNPJ próprio. No ato por unanimidade os condôminos presentes autorizam o Síndico ou Administradora a requerer a inscrição no CNPJ, sob pena da lei, após todas as documentações necessárias estarem disponibilizadas. Visto que a incorporação está em andamento, os presentes concordaram por unanimidade em o condomínio utilizar de forma contábil e operacional a conta e o CNPJ da Associação de Pilotos (como é feita atualmente) durante um prazo de 90 dias. Após, toda a administração será feita já em nome do Condomínio Aeronáutico Costa Esmeralda. Caso não saia a liberação da incorporação dentro deste prazo estipulado, será avaliada alternativas para pedir o CNPJ em nome do condomínio. **Compromissos a realizar pelo Empreendedor:** O Sr. Flavius Neves iniciou o assunto salientando aos presentes os compromissos ainda a realizar pelo empreendedor conforme registrado a seguir: 1) *Incorporação:* Informado que já foi dada a devida entrada perante o registro de imóveis. O Sr. Flavius Neves realizou explicações aos presentes sobre a posição atual e o que está pendente (*em virtude de aspectos burocráticos*) para a liberação da Incorporação. O Sr. Alexandre explicou que o condomínio está finalizando a regularização da LAU e ECA (estudo de conformidade ambiental) o que já está em andamento buscando a liberação definitiva e alguns destes itens estão dependendo também de posicionamento da FATMA. Os procedimentos estão todos devidamente encaminhados e será feito tudo o possível para que os procedimentos sejam agilizados o quanto antes perante os respectivos órgãos públicos. 2) *Energia Elétrica de Áreas Comuns:* A ligação e postes estão devidamente encaminhadas dependendo da Celesc para realizar a ligação final. 3) *Casa do Caseiro:* O empreendedor explicou que inicialmente era somente uma, mas está fazendo duas casas de zelador, para utilização futura. 4) *Portaria:* Informando que as obras estão em andamento. Foi sugerido pelos presentes preparar um acesso lateral para utilização para entrada de caminhões e utilização dos condôminos. Em tempo o empreendedor explicou os itens realizados conforme descrito no memorial descritivo e itens adicionais realizados mas que não constam no memorial. **Apresentação e aprovação do orçamento para despesas ordinárias para 2013/2014:** O presidente da sessão citou item a item uma previsão orçamentária para a manutenção mensal do condomínio, perfazendo uma quantia estimada líquida mensal de **R$ 51.897,00** (cinquenta e um mil e oitocentos e noventa e sete reais), já incluso neste valor um fundo de reserva de 10% sobre a receita. Após, discussões sobre o assunto, os presentes decidiram aprovar a Previsão Orçamentária apresentada. Os condôminos receberão os relatórios contábeis de prestação de contas mensalmente via email, onde poderão analisar as receitas e respectivas despesas de cada mês. Os valores serão rateados através do método de fração ideal, com vencimento da taxa condominial nos critérios aprovados para 20/03/2013 e as demais todo o dia 20 de cada mês. *Será concedido desconto de 20% para pagamentos até a data de vencimento,* perfazendo a quantia líquida de R$ 41.517,30 (quarenta e

Ata da Assembléia Geral Ordinária realizada em 16/02/2013

(Continuação - Condomínio Aeronáutico Costa Esmeralda – BR 101,KM 156 – Fazenda Santo Antônio, Bairro Sertão de Santa Luzia, Porto Belo/SC)

um mil e quinhentos e dezessete reais e trinta centavos). A administradora enviará os boletos a todos os condôminos, que poderão ser pagos em qualquer banco até a data de vencimento. O saldo inicial seguirá o saldo final hoje contabilizado como Associação de Pilotos. O Sr. Flavius Neves realizou explicações aos presentes sobre a manutenção desta conta bancária. Tal saldo passará a ser contabilizado como "*Condomínio Aeronáutico Costa Esmeralda*" quando for possível emitir o CNPJ próprio e respectiva abertura de conta. *Esclarecido tal orçamento aprovado substitui os boletos (de Março/2013 em diante) que os condôminos possuem atualmente, referentes ao rateio de despesas. Os pagamentos das taxas condominiais devem ser feitos exclusivamente através de boletos bancários.* Esta medida visa garantir a transparência dos relatórios contábeis que serão fechados em conformidade com o extrato. Frisado que as contratações de funcionários são feitas provisoriamente em nome da Associação de Pilotos, até que o condomínio possa emitir o CNPJ próprio. **Eleição de Síndico, sub-síndico e membros do conselho consultivo:** Inicialmente a maioria dos condôminos foi favorável a eleição de um condômino como síndico. Após deliberações entre os presentes fica eleito como *Síndico* o Sr. Martin Werninghaus, proprietário do Lote 04, brasileiro, casado, industrial, inscrito no CPF sob o nº 485.646.309-82, RG 486190, residente e domiciliado à Av. Atlântica, nº 1440, Apto 2601, Balneário Camboriu – SC, CEP 88.330-009. Como *Subsíndico* fica eleito o Sr. Mikael Joaquim Minatti, proprietário do Lote 110. Como membros do *conselho consultivo, os presentes determinaram 09 membros.* Ficam eleitos os condôminos os Srs. Cosmos Corretora de Imóveis LTDA (Plínio - Lote 132/139), Dênis Luiz Lunelli (Lote 87), Raimundo Carlos Marchi (Lote 58), Paulo Henrique Monteiro Gorni (Lote 33), Silvano Silva (Lote 72), Antonio José koch (Lote 53), Newton Leopoldo dos Santos (Lote 29), Jayme Edson Masson (Lote 11) e Flavius Neves (Lote 13). Como *Conselho Técnico*, foi determinado 07 membros, com a obrigatoriedade de ser piloto. Ficam eleitos os condôminos: Joel Cesar Neves Hering (Lote 15), Fernando Sérgio Pezzali (Lote 73), Rodrigo Damboriarena Gonzalez (Lote 85), Edson OHF de Andrade (Lote 22), Luciano Carlos Jorge (Lote 64), Vilson Peres de Mello (Lote 90), Valmor Menegatti (Lote 68). Como *Conselho Fiscal* foi determinado 03 membros, ficando eleitos os Srs. Bruno de Aguiar Hering (Lote 14), Sérgio Antonio Schimitz (Lotes 18/41/62), Sr. Juliano Canquerini Muller Meyer (Lotes (22/24). A presente eleição terá vigência de 01 ano. Na presente data fica destituída as comissões anteriores, sendo estas substituídas pelas comissões eleitas nesta assembleia. **Contratação da Contabilidade / Administradora:** Fica aprovada por unanimidade a contratação da Contabilidade / Administradora Neval ("Organização Contábil Neval LTDA") para prestação de serviços de contabilidade, recursos humanos e administração de condomínios, incluindo também contas a pagar e receber, emitir e enviar prestação de contas, boletos, bem como realizar cobranças de taxas condominiais. A título de honorários mensais pela prestação de serviços citada será pago a quantia mensal de 4,5 salários mínimos, impressos trimestrais e taxa de fechamento anual. **Assuntos Gerais:** *Vigilância*: Fica decidido que será feito a contratação de três vigilantes não armados e três vigilantes armados, utilizando serviços de empresa terceirizada, conforme exposto aos presentes. *Cobrança Pátio (Taxa de estacionamento de aeronaves):* Após votação aberta, foi determinado pelos presentes que não proprietários que utilizarem o pátio, será aplicado o que já foi decidido e registrado em assembleia anterior, ou seja: *Aeronaves até 04 lugares, R$ 100,00 (cem reais), a partir do pouso até 24 horas, a diária; esse valor deverá ser dobrado a partir do quinto dia. Aeronave até 6 lugares, R$ 200,00 (duzentos reais), a partir do pouso até 24 horas, a diária; esse valor deverá ser dobrado a partir do quinto dia. Aeronave acima de 6 lugares, R$ 400,00 (quatrocentos reais), a partir do pouso até 24 horas, a diária; esse valor deverá ser dobrado a partir do quinto dia. Ficou decidido ainda que o uso do pátio se dará preferencialmente às aeronaves pagantes". A comissão técnica / administrativa analisará como agir mediante exceções.* Determinado que a escola Flight será permitida de segunda a sexta com a operação de 01 (uma) aeronave por vez sem custos. Todos os inquilinos que desejarem se beneficiar de áreas comuns devem pagar o condomínio proporcional. O aluguel de 10% do movimento da escola de aviação "Costa Esmeralda", será mantido nos critérios já aplicados atualmente. Foi sugerido disponibilizar no site do empreendimento as informações sobre taxa de estacionamento de aeronaves. Calçamento: Fica aberta votação para definir o responsável para dar

Ata da Assembléia Geral Ordinária realizada em 16/02/2013

(Continuação - Condomínio Aeronáutico Costa Esmeralda – BR 101,KM 156 – Fazenda Santo Antônio, Bairro Sertão de Santa Luzia, Porto Belo/SC)

continuidade ao calçamento da avenida principal. O Sr. Flavius Neves perguntou aos presentes se eles desejam que este dê continuidade ao calçamento da avenida principal cobrando à parte a quantia de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). No ato, após deliberações sobre o assunto, os presentes aprovaram por unanimidade que o Sr. Flavius faça a administração da estrada no valor citado. *Lixo:* Informado que pela prefeitura já está autorizado fazer um lixeiro comunitário na segunda portaria. O empreendedor fará o lixeiro imediatamente, sem ônus ao condomínio. *Limpeza de Lotes:* Determinado que de forma particular cada proprietário possui a responsabilidade de manter limpo o seu terreno. Caso o proprietário não cumpra tal determinação o condomínio irá realizar o serviço e cobrará à parte do proprietário. *Áreas Comuns / Áreas Privativas:* Após votação foi determinado que o condomínio pagará a metade da despesa de calçamento da Alameda Demoiselle, no valor estimado de R$ 60.596,00 (sessenta mil e quinhentos e noventa e seis reais). Futuras melhorias de áreas comuns serão rateados entre todas as unidades. *Administração e Atualização Cadastral;* A Administradora solicitou aos presentes que mantenham seus cadastros de endereço, telefones e email sempre atualizados. Manter o cadastro atualizado é essencial, pois a maioria das informações será enviada via email. Isto facilitará a gestão e trará economia ao condomínio evitando despesas adicionais com correios. *Assuntos relacionados à construção, dúvidas e IPTU/Taxa de Lixo;* Assuntos relacionados ao empreendimento ou eventuais dúvidas, *os condôminos devem tratar diretamente e exclusivamente com o empreendedor*. O mesmo critério aplica-se a assuntos relacionados ao IPTU de cada unidade, onde cada proprietário é responsável pelo pagamento de sua respectiva unidade e estar atento aos vencimentos. Nada mais havendo a tratar foi dada por encerrada a presente assembléia. Eu, Paulo J. Barbosa, que a datei e lavrei. Itapema, 16 de Fevereiro de 2013.

Presidente: Flavius Neves

Secretário: Paulo J. Barbosa

Em tempo, a contratação da Contabilidade será de R$2.500,00 em honorários.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS - PORTO BELO - SC
Av. Gov. Celso Ramos, 2838 - Centro - 88210-000
Protocolado sob nº **8.531** em 20/02/2013.
Reg. Integral nº 7.667, fls. 167 do livro B-26, de 20/02/2013.
Emol: R$49,00 Selo: **CYI97552-D23Q** R$ 1,35 FRJ R$ 0,00
Franciny Beatriz Abreu - Oficial Titular
Caroline Regina Abreu Feijó - Oficial Substituta
Maria Carolina Vieira Minikoski - 1ª Escrevente Autorizada
Consulte o selo em: selo.tjsc.jus.br