

1 ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO DIA 21/09/2022.

2 Aos vinte e um dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e dois, às 19h (dezenove
3 horas) em segunda chamada, reuniram-se através do aplicativo virtual Zoom, os condôminos
4 do **Condomínio Residencial Maria Augusta, CNPJ: 41.722.592/0001-32** situado na Rodovia
5 Admar Gonzaga, nº 1669, Itacorubi, Florianópolis/SC, conforme a presença dos seguintes
6 participantes: Sr. Luiz (T1-201), Sra. Vanessa (T4-304), Sr. Alcides (T2-103), Sra. Daniele
7 (T1-403), Sra. Mary (T1-604 e T4-503), Sra. Vera Pereira (T1-501, T1-605, T2-302, T2-403,
8 T2-604, T3-503, T4-502, T5-505), Sr. Marcos e Sra. Joana (T5-601), Sr. João Maria (T3-604),
9 Sr. Marcelo (T1-801), Sra. Juçara (T2-401), Sr. Alisson (T1-202 e T2-202), Sr. Benjamim e
10 Sandry (T2-205), Sr. Tiago (T5-301), Sr. Fernando Brasil (T3-403, T1-404, T3-502, T1-601,
11 T2-602, T4-402), Sra. Lelia (T5-702), Sr. Daniel (T1-902), Sr. Gilberto e Daniely (T4-104), Sra.
12 Daniela (T4-602), Sra. Bolter (T2-501), Sr. Nelson (T5-103), Sra. Andrea (T3-202), Sr. Rogério
13 (T4-601), Sra. Janine (T5-501), Sr. Murilo (T1-701), Sra. Marcia Peres (T1-401, T1-901, T2-
14 502, T2-605, T3-303, T3-505 T4-403), Sr. Vanderlei, Sr. Gilbert e a representante da
15 Embracon Administradora de Condomínios, Sra. Claudia Régis para deliberarem o edital de
16 convocação previamente distribuído com a seguinte ordem do dia: **Item 01 - Deliberação e**
17 **aprovação para implantação de Minimercado no Condomínio Residencial Maria**
18 **Augusta: self-checkout (Pegue, Pague e Pronto!); Item 02 - Apresentação e aprovação**
19 **de estudos para implantação de Energia Solar para as áreas comuns do Condomínio**
20 **Residencial Maria Augusta; Item 03 - Deliberação e aprovação para aquisição de ar**
21 **condicionados, películas e janelas Basculantes no Hall de entrada do Residencial Maria**
22 **Augusta; Item 04 - Deliberação para aquisição de Ombrelones, mesas e cadeiras para**
23 **área da piscina; Item 05 - Deliberação para gratificação ou bônus aos funcionários**
24 **terceirizados do condomínio Residencial Maria Augusta; Item 06 - Deliberação para**
25 **aquisição/locação de decoração para o Natal; Item 07 - Assuntos gerais de interesse**
26 **coletivo.** A Sra. Claudia (Embracon) iniciou a assembleia agradecendo a presença de todos e
27 efetuou a leitura do edital de convocação. Após indagou aos presentes se teria algum
28 condômino para presidir a assembleia. Manifestou interesse a Sra Geysia (síndica). Não
29 havendo objeções, presidiu e secretariou a Sra. Geysia (síndica) e a Sra. Claudia (Embracon)
30 respectivamente. Passou então ao **Item 01 - Deliberação e aprovação para implantação de**
31 **Minimercado no Condomínio Residencial Maria Augusta: self-checkout (Pegue, Pague e**
32 **Pronto!) –** Com a palavra a síndica esclareceu que essa pauta chegou até ela a pedido de
33 moradores, como uma comodidade a mais para os moradores. Foi exposto que existe
34 mercado próximo ao condomínio, contudo não é 24 horas e a implantação do minimercado é
35 para atendimento de demandas emergenciais e segurança dos moradores, visto que não
36 precisará sair do condomínio para estas ocasiões. A modalidade de trabalho das empresas

37 orçadas é *cashback*, com percentual sobre o faturamento mensal de vendas. Um dos motivos
38 para implantação é valorização do imóvel, conforto e segurança. O sistema de compra é de
39 autoatendimento com pagamento com cartão ou compra por aplicativo próprio da empresa.
40 Foi salientado que este tipo de mercado é exclusivo para condomínios, tendo o
41 monitoramento do minimercado pela empresa, seguro próprio da empresa, abastecimento e
42 limpeza tudo por conta da empresa. O condomínio não seria onerado em nenhum aspecto. O
43 espaço a ser utilizado é em frente a torre 4 onde consta um depósito da construtora que foi
44 favorável em ceder para implantação do minimercado. As empresas orçadas são: Basicoisas
45 com percentual de repasse (*cashbach*) de 3% sobre o faturamento mensal), Seletto com
46 percentual de repasse (*cashbach*) de 4% sobre o faturamento mensal), Fast4you com
47 percentual de repasse (*cashbach*) de 5% sobre o faturamento mensal) e a Market4you com
48 percentual de repasse (*cashbach*) de 3% sobre o faturamento mensal). As três primeiras
49 opções teriam a instalação de um medidor de energia elétrica e sem custo para implantação,
50 com a customização do espaço e obras tudo por conta da empresa. A empresa Market4you
51 não apresentou vantagens ao condomínio, tendo o condomínio que disponibilizar toda
52 estrutura pronta para o minimercado. A indicação da síndica para escolha do mercado seria
53 da empresa Basicoisas, com abastecimento de 3 vezes por semana, com funcionário
54 credenciado e uniformizado, com opções de pães, frios e carnes, onde as outras empresas
55 não fornecem estes tipos de produtos. A síndica mencionou que foi pessoalmente conhecer
56 esta empresa e condomínios que teve a implantação do minimercado e recomenda a mesma.
57 Foi esclarecido que terá um contrato de prestação de serviço que se aprovado será
58 disponibilizado no app, inclusive o custo de energia elétrica e internet será por conta da
59 empresa e constado em contrato. Foi exposto que o local indicado para o minimercado seria
60 um bicicletário, mas que é usado como depósito da construtora. Se aprovado, a síndica irá
61 verificar com a construtora este bicicletário que não foi implantado, onde a gestão anterior
62 recebeu o condomínio da forma que foi entregue tendo aquele espaço como um depósito e
63 não como bicicletário. Foi questionado sobre o condomínio ser estritamente residencial, tendo
64 a implantação do minimercado características comerciais. Foi esclarecido que não será
65 alterado ou modificado o layout do condomínio. Após ampla discussão acerca do assunto, foi
66 realizada votação onde obteve-se a maioria dos votos com percentual de 22,7230% de votos
67 favoráveis contra 3,57% de votos contra a implantação do minimercado. Desta forma, foi
68 aprovada com a maioria dos votos a implantação do minimercado com a empresa Basicoisas,
69 onde a síndica irá verificar as legalidades para então dar encaminhamento na implantação.

70 **Item 02 - Apresentação e aprovação de estudos para implantação de Energia Solar para**
71 **as áreas comuns do Condomínio Residencial Maria Augusta – A Sra. Geysia (síndica)**
72 esclareceu que colocou este item em pauta por conta do consumo de energia elétrica das

73 áreas comuns ser elevado, onde alguns condôminos e membro do conselho solicitaram a
74 síndica um estudo para implantação de energia solar afim de redução de custos. A síndica
75 mencionou que a lei 14.300 que entra em vigor em 06/01/2023, onde até esta data as
76 implantações de energia solar não sofrem tributação ao condomínio, somente após esta data
77 conforme lei. A síndica fez um estudo preliminar com quatro empresas, onde será
78 apresentado o custo de aquisição dos módulos solar, contudo o condomínio tem uma
79 deficiência apesar de ser grande não tem espaço suficiente para colocação de placas que
80 atenda toda demanda de consumo das áreas comuns. Todos os estudos mostraram que
81 atende somente uma parte de consumo do condomínio. A forma mais viável que a síndica
82 indica sem onerar o condomínio é de locação dos módulos solares ao invés de aquisição. Na
83 sequencia apresentou as empresas orçadas: Rashirama – com o custo de R\$ 286.368,36
84 atendendo 55% do consumo de energia elétrica no condomínio. Objetiva/Intelbras – ao custo
85 de 369.363,58 para atender 50% do consumo de energia elétrica no condomínio e a empresa
86 Energiluz - ao custo de R\$ R\$ 560.552,14 para cobrir 100% do consumo de energia elétrica
87 no condomínio. Os valores apresentados são para aquisição da solução. Contudo, a síndica
88 esclareceu que apenas a empresa Rashirama trabalha com a opção de locação de
89 equipamentos sem onerar ao condomínio onde foi feito um estudo in loco no condomínio para
90 apresentação do projeto. Estava presente o Sr. Silmar diretor da empresa Rashirama para
91 explanação sobre o estudo de viabilidade do projeto de energia solar. Com a palavra o Sr.
92 Silmar se apresentou e expôs que sua empresa é especializada em energia solar para
93 condomínios e o motivo para escolha de energia solar é a economia com desconto de 50%
94 até 98% na tarifa normal da distribuidora (Celesc). Mencionou sobre os benefícios da energia
95 solar bem como a possibilidade de locação dos módulos sendo uma particularidade de sua
96 empresa. Para locação foi exposto que o investimento é zero para instalação e manutenção e
97 garantia e troca de equipamentos sem custos por 25 anos. Foi esclarecido que o Maria
98 Augusta não tem telhado suficiente para atender toda demanda do condomínio. Se houver
99 uma tecnologia melhor com módulos mais potentes a Rashirama faz a substituição dos
100 equipamentos. Apresentou um comparativo para aquisição e locação onde para aquisição tem
101 um investimento alto de implantação tendo a manutenção e monitoramento por parte do
102 condomínio e redução de até 98% da tarifa. Já na modalidade locação, não possui
103 investimento e a manutenção dos módulos é feita pela empresa que está locando os mesmos.
104 Este tem redução de até 50% da tarifa. Exemplificou o funcionamento do sistema onde as
105 placas solares instaladas no topo do prédio geram energia durante o dia abastecendo as
106 áreas comuns do condomínio e envia a energia excedente para distribuidora de energia. O
107 condomínio recebe um complemento de energia da distribuidora (Celesc) durante a noite,
108 onde a energia excedente é contabilizada como crédito e no final de cada ciclo mensal o

condomínio receberá a conta de luz da distribuidora (Celesc) local mais a fatura de luz da Rashirama com o devido desconto aplicado. Foi informado de uns pontos críticos do condomínio como o telhado com muitos obstáculos e pouco espaço viável, a torre da caixa d'água faz sobra em ambos os lados do telhado em períodos do dia e de forma geral o telhado apresenta muita fragilidade e possui danos estruturais. Os módulos e estrutura a serem instalados serão de aço inox de alta qualidade, todos aterrados junto ao aterramento do condomínio, o inversor já vem com todas as proteções de corrente contínua necessárias para o sistema. O inversor é silencioso e deverá ficar em local coberto e com boa ventilação. O peso do módulo varia entre 20kg a 25kg e pode ser transportado pelo elevador ou pelas laterais do prédio. Foi apresentada uma imagem ilustrativa com instalação de 5 sistemas sendo 1 sistema para cada bloco, ou seja, total de 110 módulos, 5 inversores, potência total a ser instalada é de 55,95kWp e potência total dos inversores de 60kW. Para modalidade de locação existe uma fidelidade de 6 anos. Foi esclarecido que na modalidade locação o condomínio terá duas contas de luz, uma da distribuidora (Celesc) e outra da Rashirama que somando as duas é mais barato que somente uma conta da fornecedora de luz. Após o Sr. Silmar apresentou sua empresa que está no mercado desde 2016, é especializada em condomínios, tem assistência e garantia nos produtos, equipamentos robustos e homologados pelo Inmetro. Os presentes se mostraram muito preocupados com a situação do telhado do prédio. O Sr. Silmar informou que se não for realizada a implantação das placas solares, recomenda uma revisão nos telhados, se fizer a implantação das placas solares fica como proteção dos telhados. Após amplo debate acerca do assunto e sanada as dúvidas dos presentes, foi realizada votação e não obteve se nenhum voto para modalidade de aquisição, sendo aprovada com a maioria dos votos a implantação do sistema solar na modalidade locação tendo apenas uma abstenção.

Item 03 - Deliberação e aprovação para aquisição de ar condicionado, películas e janelas Basculantes no Hall de entrada do Residencial Maria Augusta – A Sra. Geysia (síndica) esclareceu que este item ficou pendente da assembleia anterior, onde foi deliberado as prioridades naquele momento. Como o hall de entrada é um local grande, e no verão é muito calor foi sugerido a colocação de ar condicionado, películas e ou janelas basculantes para climatização do ambiente. O advogado Sr. Glaicon expôs que para colocação de ar condicionado gera um conforto e não seria uma despesa/obra útil, mas sim voluptuária, o que exige um quórum qualificado para aprovação da aquisição e instalação do ar condicionado no hall do condomínio. A síndica mencionou que a construtora deixou toda estrutura pronta para instalação do ar condicionado. Foi questionado que o local tem um certo desconforto como ambiente de trabalho por ser mal ventilada. O advogado esclareceu que o local não é insalubre, existe vários aspectos para locais insalubre e este não é considerado. Foi apresentado o orçamento de R\$ 30.137,40 para aquisição e

145 instalação do ar condicionado, as películas do modelo Prestige 70 da marca 3M ao custo de
146 R\$ 50.000,00, películas do modelo Prestige 70 da marca Garware ao custo de R\$ 19.200,00
147 e películas do modelo Prestige 70 da marca Wintech ao custo de R\$ 13.500,00 todas com
148 orçamento da Casas da Películas. Foi questionado a possibilidade de usar o fundo para
149 custear a película, foi informado que o condomínio tem aproximadamente R\$ 30.000,00 no
150 fundo de reserva. A maioria dos moradores não foram favoráveis com a utilização do fundo de
151 reserva tendo em vista que o valor da parcela para rateio é acessível. Sugerido deixar o fundo
152 de reserva rendendo na conta. Após foi apresentado o valor das basculantes para o hall de
153 entrada com a empresa Visioneire com o custo de R\$ 7.104,40 inclusa ART de instalação.
154 Houve opiniões favoráveis para instalação de ar condicionado tendo em vista a necessidade
155 do espaço. Sobre as películas elas não transparentes não afetando a fachada ou estética do
156 condomínio. As basculantes é uma ideia para não gastar com ar condicionado no momento e
157 manter o ambiente arejado. Mesmo com a instalação do ar condicionado a película é
158 necessária para proteger do sol. Foi sugerido a deliberação para colocação de películas e
159 basculantes como forma de teste para melhorar a climatização do hall de entrada e verificar
160 posteriormente a instalação do ar condicionado, já que o ar condicionado vai onerar o
161 condomínio mensalmente. Após debates, foi sugerido deliberar a colocação das películas
162 apenas e ver o que precisa ser melhorado para posterior deliberação de outras possibilidades
163 para climatização do ambiente que não onere tanto no condomínio. Foi solicitado um
164 planejamento por parte do condomínio para que a cada assembleia não onere o condomínio
165 com rateio. A síndica esclareceu que a gestão anterior não realizou melhorias no condomínio
166 o que está onerando na taxa desta gestão, sendo que as deliberações são também de
167 solicitação de moradores que enxergam estas necessidades. Após discussões, posto em
168 votação foi aprovado por unanimidade a colocação de películas no hall de entrada com o
169 custo de R\$ 19.200,00 da marca Garware em 5 parcelas com a primeira arrecadação no
170 boleto de R\$ 10/10/2022. Não foi aprovado o ar condicionado e basculante. **Item 04 -**
171 **Deliberação para aquisição de Ombrelones, mesas e cadeiras para área da piscina – A**
172 Sra. Geysia (síndica) expôs que foi solicitado por alguns moradores a aquisição de móveis
173 para área da piscina. A síndica efetuou levantamento de orçamentos para aquisição de
174 ombrelones, espreguiçadeiras e mesas e cadeiras. Os fornecedores orientaram utilizar o
175 material em fibra náutica por ser mais resistente ao tempo, sol e chuva. A Madeira precisaria
176 de manutenção com pintura. Apresentou modelos de cadeiras ao custo de R\$ 960,00 com
177 material em fibra náutica, mesa do mesmo material medindo 1 um metro de diâmetro ao custo
178 de R\$ 1.322,00 e de 1,5 um metro e meio de diâmetro ao custo de R\$ 1.983,00. Já a mesa de
179 1 um metro com 4 cadeiras ao custo de R\$ 5.162,00. Ombrelone giratório ao custo de R\$
180 4.549,00 e ombrelone fixo ao custo de R\$ 2.860,00, espreguiçadeiras de R\$ 1.122,00 e

181 1.524,00. A síndica salienta que o verão está próximo e caso seja aprovado a aquisição,
182 sugere pelo menos dois ombrelones para área da piscina. Os presentes optaram em não
183 aprovar as aquisições de móveis para piscina por falta de um estudo melhor de viabilidade e
184 por não ser prioridade neste momento. **Item 05 - Deliberação para gratificação ou bônus**
185 **aos funcionários terceirizados do condomínio Residencial Maria Augusta –** Foi
186 questionado ao advogado sobre o pagamento de uma gratificação ou bônus aos funcionários.
187 O Sr. Glaicon advogado esclareceu que não deve ser dado a contribuição em dinheiro e se o
188 condomínio quiser contribuir, seja tão somente com cesta básica ou outros tipos de cesta. Foi
189 exposto problemas jurídicos para bônus ou gratificação com chamada de rateio no boleto. A
190 síndica sugere uma cesta de natal da Perdigão que acompanha uma bolsa térmica, um
191 chester e um lombo suíno temperado ao custo unitário de R\$ 167,10 ou uma cesta da Sadia
192 que acompanha uma bolsa térmica, uma ave supreme e uma picanha suína temperada ao
193 custo unitário de R\$ 143,80. A síndica informa que o custo é para os 9 funcionários da
194 Khronos que terá recursos próprios do caixa do condomínio. Posto em votação, foi aprovado
195 pela maioria dos votos a compra de cesta de natal para funcionários tendo um voto contra da
196 unidade T5-601. **Item 06 - Deliberação para aquisição/locação de decoração para o Natal**
197 **–** A síndica apresentou orçamento para locação de decoração de natal com o custo total de
198 R\$ 11.000,00 que contempla um a árvore de 4 metros com decoração da mesma, mais 5
199 arranjos em cima dos balcões dos correios. Por unanimidade os presentes não aprovaram
200 neste momento a locação da decoração de natal e sugeriam a possibilidade de aquisições de
201 decoração que podem ser vistas posteriormente. **Item 07 - Assuntos gerais de interesse**
202 **coletivo –** A Sra. Geysia (síndica) informa que os moradores não estão respeitando o limite
203 de velocidade nas garagens térrea e pilotis. Ocorreu de um veículo bater com retrovisor em
204 um morador que estava na garagem. Solicitou que os veículos não ultrapassem os 10Km/h
205 nas garagens e como providencias sugere a colocação de lombada redutora de velocidade ao
206 custo de R\$ 4.513,00. Foi salientado a importância de investir nestas lombadas redutoras pois
207 pode ocorrer uma tragédia caso os moradores não respeitem o limite de velocidade. O Sr.
208 Alysson pediu que este item seja colocado na próxima assembleia como sendo o primeiro
209 item da pauta. A síndica relatou muitos problemas com as locações dos espaços quiosques,
210 espaço gourmet e salão de festas. Não é respeitado o prazo de locação, ou seja, prazo
211 estipulado no regimento interno, existe procedimento para conferencia dos utensílios dos
212 espaços e reposição de produtos de limpeza para uso adequado do espaço. Em reunião com
213 conselho, foi sugerido aumento do valor para reserva dos espaços tendo em vista o valor
214 muito baixo da taxa de utilização que não supri com os custos administrativos da reserva. A
215 sugestão é aumentar o valor dos quiosques para R\$ 100,00 cada reserva, espaço gourmet R\$
216 250,00 e salão de festas R\$ 300,00. A síndica tem a autonomia para aumento do valor das

217 reservas conforme regimento interno. Mas acha de bom tom deliberar em assembleia o
218 aumento das reservas dos espaços. Salientou que o valor da locação não cobre a
219 depreciação a longo prazo. Logo deverá ser feito rateio para reposição dos utensílios e
220 reparos dos espaços. Foi reclamado do uso de cigarro nas áreas de locação, paredes sujas e
221 desleixo com o uso destes locais bem como excesso de barulhos das festas. Foi exposto que
222 o causador de mais problemas são as utilizações dos quiosques, espaço que tem um valor
223 mais simbólico de taxa de uso. Após debates, foi aprovado o aumento para se utilizar os
224 espaços, tendo os valores atualizados para os Quiosques R\$ 100,00 – Espaço Gourmet R\$
225 250,00 e salão de festas R\$ 300,00. A síndica agradeceu os membros do conselho por serem
226 participativos e pediu autorização aos mesmos para aquisição de móveis para sala da
227 administração, pois está arquivando no seu apartamento os balancetes e outros documentos
228 do condomínio. Foi adquirido 1 mesa, 2 cadeiras e um armário de metal. Agradeceu a
229 conselheira Márcia Peres pela doação de outra mesa para sala da administração. Por fim a
230 síndica convoca a todos os moradores para a festa de confraternização no condomínio dia
231 10/12/2022 para reunião e integração de todos. Irá verificar a quantidade de pessoas que
232 pretende participar e vai disponibilizar de seus recursos próprios o valor de R\$ 1.000,00 para
233 custear a festa. O Subsíndico Sr. Luiz agradeceu a participação de todos e as aprovações
234 deliberadas nesta assembleia, onde intuito é melhorar sempre o condomínio. Agradeceu as
235 mensagens de apoio que recebe dos moradores. Em seguida foi deixada a palavra em aberto,
236 não havendo nenhuma manifestação, a presidente agradeceu a presença de todos e deu por
237 encerrado os trabalhos, para lavrar a presente ata que segue assinada por ela Presidente e
238 por mim Secretária. Florianópolis, 21 de setembro de 2022.

239

240

241 Geysia Cristina da Silva Costa
242 *Presidente*

Claudia Régis
Secretária