



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA DE PAÇO DO LUMIAR – ESTADO DO MARANHÃO  
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL DE PAÇO DO LUMIAR  
Av. 13, Quadra 158, nº 03 – Conjunto Maiobão – Paço do Lumiar-MA  
Telefone: (098) 3274-3980



Tabeliães e Registradores Substitutos  
Ayres Truccolo  
Aura Madruga Truccolo  
Maria Marlene dos Reis Borges  
Daniele Borges dos Santos

Felipe Madruga Truccolo  
Tabelião e Registrador

Escritores Autorizados  
Ioneide Garrêto Carvalho  
Miriane Pereira Barros  
Henrique Vieira

### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que, do Livro 3 (Registro Auxiliar) deste Serviço, consta o Registro nº 785, Ficha 01, com o seguinte teor: Protocolo nº 28.068, em 02.02.2012. Selo nº 000 014 600 962. Reg. nº 785. Selo nº 000 014 663 204. Em 03 de fevereiro de 2012. - **ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ENCONTRO DAS ÁGUAS - ALPHAVILLE ARAÇAGY REALIZADA AOS TRINTA E UM DIAS DO MÊS DE JANEIRO DO ANO DE 2012.** Aos trinta e um dias do mês de janeiro do ano de dois mil e doze, as 19:30h, em segunda e última convocação, no Clube Social do Condomínio Alphaville Araçagy, localizado na Rodovia MA 203, S/N, Bairro Araçagy, Paço do Lumiar/MA, reuniram-se em Assembléia Geral Ordinária os Senhores Condôminos do Condomínio Residencial Encontro das Águas - Alphaville Araçagy (CNPJ nº 11.400.460/0001-23), que foram devidamente convocados para deliberar sobre a seguinte ordem do dia: **I - Discutir e votar o relatório e as contas do Síndico relativo ao ano de 2011; II - Discutir e votar o orçamento de Despesa e Receita para o ano de 2012; III - Reeleger/Eleger com mandato de dois anos, o síndico, o subsíndico, os membros efetivos e suplentes dos Conselhos Consultivo e Fiscal; IV) Aprovação de projeto de construção da piscina para o Boulevard adulto; V) Aprovação de projeto de melhoria do paisagismo; VI) Aprovação de orçamento para perfuração de novo poço artesiano; VII) Aprovação de orçamento para aquisição de moto; VIII) Discutir e votar resoluções sobre assuntos de interesse geral que forem apresentados.** Foram instalados os trabalhos com a presença dos Senhores Condôminos que representavam 38 (trinta e oito) lotes, todos com poder de voto, conforme registrado em livro de presença, tendo sido eleito Presidente da Mesa, o **Sr. Moisés Varão**, proprietário da unidade S339, e o **Sr. Ronaldo Muller**, proprietário das unidades A28 e A35, para secretaria-lo. Aberta a sessão pelo Advogado Dr. Bruno Rócio, representando o presidente do Conselho Consultivo, Sr. João Mateus Borges da Silveira, conforme procuração apresentada, fez a leitura do Edital de Convocação, tendo sido tomadas as seguintes deliberações: **Item I - Discutir e votar o relatório e as contas do Síndico relativo ao ano de 2011;** Com a palavra a gerente do Condomínio a Sra. Débora Campos, apresentou os gráficos demonstrativos de receitas e despesas do condomínio, onde se constatou que as receitas foram menores que a despesas, no entanto o condomínio já possuía um saldo positivo, quando da gestão realizada pelo Consórcio Araçagy, motivo pelo qual todas as despesas foram honradas. Ato contínuo, apresentou-se em seguida a prestação de contas do ano de 2011, referentes ao

Maria Marlene dos Reis Borges  
Tabeliã e Registradora Substituta

período de janeiro/2011 a dezembro/2011. Ressaltou-se que tais prestações de contas foram enviadas juntamente com o edital e que, também, encontram-se disponíveis para análise de qualquer condômino. Quanto à inadimplência, a Sra. Débora informou que o percentual do ano de 2011 está na média de 26,09%. Em seguida a Sra. Débora destacou que as contas do condomínio foram auditadas pelo Conselho Fiscal, que emitiu parecer aprovando a prestação de contas. Ato contínuo, a gerente Débora pediu a votação dos condôminos para aprovação ou não das prestações de contas, tendo se manifestado 27 condôminos/procuradores a favor da aprovação.

**Item II - Discutir e votar o orçamento de Despesa e Receita para o ano de 2012;** Ato contínuo, a Sra. Débora apresentou a previsão orçamentária para o ano de 2012, com base nas receitas e despesas operacionais e de manutenção do ano anterior, fazendo os ajustes necessários. A receita total prevista para o Condomínio foi de R\$124.768,53 e a despesa operacional do condomínio (mensal) prevista foi de R\$102.750,30, considerando as médias de despesas e receitas do ano anterior, levando-se em consideração ainda a inadimplência. Quanto ao Clube, as despesas previstas foram de R\$11.149,83. Assim, a previsão mensal de despesas (Condomínio + Clube) foi totalizada em R\$113.900,13. Ao final levou-se a votação, tendo obtido dos condôminos/procuradores a aprovação com 34 votos favoráveis.

**III - Reeleger/Eleger com mandato de dois anos, o síndico, o subsíndico, os membros efetivos e suplentes dos Conselhos Consultivo e Fiscal.** Inicialmente, a Sra. Débora esclareceu que a eleição em questão é para o Biênio 2012 a 2014, tendo início o mandato em 01/06/2012 e final em 31/05/2014. Ato contínuo, foi questionado aos presentes se alguém gostaria de se candidatar a algum cargo do corpo diretivo, ressaltando que os membros atuais se colocaram a disposição para reeleição. Como nenhum outro condômino se apresentou, foram reeleitos, com 36 votos a favor, os seguintes condôminos: 104C - ANTONIO CARLOS AZEVEDO FERREIRA - **SÍNDICO**; H168 - ROGÉRIO CÉSAR DE MELO VIANA - **SUBSÍNDICO**; H175 - JOÃO MATEUS B. DA SILVEIRA - **PRESIDENTE DO CONSELHO CONSULTIVO**; S339 - MOISÉS VARÃO P. FILHO - **VICE PRESIDENTE DO CONSELHO CONSULTIVO**; H174 - SANDRA MARBOURÉ DE M. VIANA - **SECRETÁRIA DO CONSELHO CONSULTIVO**; Y415 - ANTÔNIO JOSÉ R. FERREIRA - **PRESIDENTE DO CONSELHO FISCAL**; K208 - JOSÉ CAETANO LEONARDO JUNIOR - **VICE PRESIDENTE CONSELHO FISCAL**; O272/273 - PAULO CÉSAR CARVALHO DE SOUSA - **SECRETÁRIO CONSELHO FISCAL.**

**IV) Aprovação de projeto de construção da piscina para o Boulevard adulto;** Com a palavra o arquiteto do condomínio, Sr. João Carlos Oliveira, apresentou 02 projetos similares para construção da piscina na área próxima ao Boulevard adulto, sendo o projeto Tipo A com 15m de comprimento, e o projeto Tipo B com 20m de comprimento, ambas com "borda infinita" e deck molhado. O Sr. João Carlos esclareceu que esta votação é apenas para aprovação do projeto, para que assim possam solicitar orçamentos que posteriormente serão levados também para discussão em assembléia. Levado o item para votação dos condôminos, foi aprovado com 30 votos a favor do projeto/layout Tipo B, com piscina de 20m de comprimento.

**V) Aprovação de projeto de melhoria do paisagismo;** O Sr. João Carlos, esclareceu que o projeto do paisagismo entregue, está fora do padrão dos



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA DE PAÇO DO LUMIAR – ESTADO DO MARANHÃO  
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL DE PAÇO DO LUMIAR  
Av. 13, Quadra 158, nº 03 – Conjunto Maiobão – Paço do Lumiar-MA  
Telefone: (098) 3274-3980



Tabelliães e Registradores Substitutos  
Ayres Truccolo  
Aura Madruga Truccolo  
Maria Marlene dos Reis Borges  
Daniele Borges dos Santos

Felipe Madruga Truccolo  
Tabellião e Registrador

Escreventes Autorizados  
Ioneide Garrêto Carvalho  
Miriane Pereira Barros  
Henrique Vieira

Condomínios Alphaville, motivo pelo qual foi solicitado ao Alphaville Urbanismo uma melhoria no paisagismo, no entanto, os mesmos não demonstraram interesse na questão. Esclareceu ainda, que em razão dessas e outras negativas é que o Condomínio está acionando judicialmente o Alphaville Urbanismo. Assim, o Sr. João Carlos, explicou que, em atendimento ao anseio dos próprios condôminos, a administração buscou empresas especializadas para apresentar um projeto de paisagismo para os canteiros principais, rotatórias e E.T.E., assim como seu orçamento, no entanto, a votação deste item ficou prejudicada em razão de nenhuma empresa ter apresentado o projeto e orçamento em tempo hábil. Dessa forma, este item será votado em nova assembléia a ser designada. Com a palavra, o advogado do Condomínio, Dr. Bruno Róccio, ressaltou que para resguardar os direitos do condomínio, antes de qualquer modificação de projeto original etc, é mais seguro entrar com uma medida cautelar, para que haja a perícia técnica, e somente após tal medida possa ser realizada qualquer modificação. Por fim, ficou definido que o advogado tomará todas as providências para resguardar os direitos do condomínio. **VI) Aprovação de orçamento para perfuração de novo poço artesiano;** Com a palavra a Sra. Débora Campos, esclareceu que o poço existente no condomínio, entregue pela construtora não é suficiente para o abastecimento de água a todos os lotes, sendo necessário portanto a perfuração de novo poço. Ressaltou que tal fato foi levado ao conhecimento do Alphaville Urbanismo e ainda, está sendo discutido judicialmente através de ação cabível. Por se tratar de uma medida urgente, o condomínio arcará com os custos para receber posteriormente do Alphaville, por via judicial, caso necessário, ficando definido que o Dr. Bruno Rocio tomará todas as medidas prévias necessárias para resguardar os direitos do condomínio. Ao fim, a Sra. Débora informou que solicitou orçamentos para 04 empresas, no entanto, apenas 02 apresentaram em tempo hábil. Assim, foi aprovada a melhor proposta, no valor de R\$43.957,63, da empresa Hidrosonda, por 23 condôminos. **VII) Aprovação de orçamento para aquisição de moto;** Ato contínuo, a Sra. Débora esclareceu a necessidade de aquisição de uma moto para auxiliar na manutenção do condomínio, informando que será utilizada pelo auxiliar de manutenção. Em razão disso, foram solicitados orçamentos para aquisição de uma moto Honda Pop 100 cilindradas. A melhor proposta apresentada foi no valor de R\$4.050,00, tendo obtido a aprovação de 30 condôminos e apenas 01 voto contra. **VIII) Discutir e votar resoluções sobre assuntos de interesse geral que forem apresentados.** Como novos assuntos de interesse geral, os condôminos argumentaram que os inadimplentes devem ser cobrados

Maria Marlene dos Reis Borges  
Tabelliã e Registradora Substituta

com juros, multa e ainda, protestados. Ficou definido o seguinte, por aprovação de maioria dos votos: será cobrado o juros e multa de todos os inadimplentes, sendo que poderão ser levados a protesto após 90 dias de atraso. **ENCERRAMENTO:** A seguir, como ninguém mais quisesse fazer uso da palavra, o Dr. Bruno, representando o Presidente do Conselho, deu por encerrados os trabalhos, tendo determinado a lavratura da presente ata, que achada de acordo, consoante deliberado, vai datilografada e anexa neste livro de atas, tendo sido assinada pelo Senhor Presidente e por mim, Secretário. São Luís, 31 de janeiro de 2011. **Moises Varão Pinto Filho** - *Presidente*. **Ronaldo Melo Rodrigues Milan** - *Secretário*. **Antônio Carlos Azevedo Ferreira** - *Síndico*, **Dr. Bruno Rocio Rocha** - *Procurador do Presidente do Conselho Consultivo*. Documento elaborado e visado pelo advogado **Dr. Bruno Rocio Rocha**, inscrito na OAB/MG sob o nº 81.300 e OAB/MA sob o nº 8121-A; Com suas firmas devidamente reconhecidas no Tabelionato do 1º Ofício, Centro, da cidade de São Luís-MA, pelos Escreventes *Tito Antonio de Sousa Soares Filho e Jaqueline Pereira Costa*, em 02.02.2012; e firma devidamente reconhecida no Tabelionato do 4º Ofício de Notas, João Paulo, na cidade de São Luís-MA, pela Escrevente Juramentada *Francidalva de Jesus Aires*, em 02.02.2012. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 03 de fevereiro de 2012. Eu, *MBorg*, *Maria Marlene dos Reis Borges*, Tabeliã e Registradora Substituta que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. Emol. R\$ 44,90.

O referido é verdade e dou fé.

Paço do Lumiar-MA, 03 de fevereiro de 2012.

*MBorg*  
**Maria Marlene dos Reis Borges**  
Tabeliã e Registradora Substituta

