

CERTIFICA

Que o presente título foi recepcionado sob nº **148.537**, registrado nesta data, digitalizado e microfilmado em Títulos e Documentos sob o número **208015** conforme segue:

Apresentante **RENATA LAIS PECORA**
 Contratante **CONDOMINIO EDIFICIO AUREO PORTAL DA COLINA**
 Natureza do Título **ATA/CONDOMINIO**

RECIBO DE PAGAMENTO

CARTÓRIO.....R\$563,48	ESTADO.....R\$160,80
SECRETARIA DA FAZENDA.R\$109,78	SINOREG.....R\$29,78
TRIBUNAL DE JUSTIÇA...R\$38,34	MINISTÉRIO PÚBLICO....R\$27,22
ISS.....R\$11,27	Diligências.....R\$0,00
CORREIO/DIVERSOS.....R\$0,00	

Total das Custas	Depósito	Saldo
R\$940,67	R\$940,67	R\$0,00

Sorocaba/SP, 05/04/2023.



Selo Digital nº
1126074TIUO000028837QF23I

para verificar a autenticidade consulte:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>

Tiago Aurélio Barbosa - Oficial Interino

Recolhidos na guia n. (Lei Estadual 11.331/2002, Art. 12).	Declaro que em ____/____/____, recebi a 1ª via deste.
--	---

Nome: _____

RG: _____

Assinatura...: _____



**ILMO. SR. OFICIAL DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE SOROCABA**

CONDOMÍNIO "EDIFÍCIO ÁUREO PORTAL DA COLINA" com sede à Rua Paulo Antônio do Nascimento, nº. 75 - Bairro Portal da Colina - Sorocaba - SP, Sr. Wilson Gabriel residente e domiciliado à Rua Paulo Antônio do Nascimento, nº. 75 - Bairro Portal da Colina - Sorocaba - SP, vem requerer a V.S^a o registro da ata da assembleia do dia 02/03/2023 junto com a documentação anexa.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

WILSON

GABRIEL:9945

6419800

Assinado de forma digital

por WILSON

GABRIEL:99456419800

Dados: 2023.03.13

16:49:12 -03'00'

Wilson Gabriel

Sorocaba, 13 de março de 2023.





2o.RTD SOROCABA
REGISTRO.n.208.015
05/04/2023.

CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO "ÁUREO PORTAL DA COLINA"

Rua Paulo Antonio do Nascimento, nº. 75, Jardim Portal da Colina, CEP: 18047-400, Sorocaba (SP)

ATA ASSEMBLEIA GERAL VIRTUAL EXTRAORDINÁRIA

DATA/HORÁRIO DA ASSEMBLEIA: Aos dois dias do mês de março, do ano de dois mil e vinte e três, às 19h00m, em segunda convocação, tendo em vista não haver quórum suficiente às 18h30 em primeira convocação.

CONVOCAÇÃO: Regularmente convocada conforme Edital de Convocação publicado em jornal de grande circulação na região, e distribuída a todos os proprietários de unidades no empreendimento.

LOCAL: A assembleia foi realizada de forma virtual.

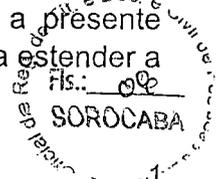
PRESENTES: Conforme a lista de presenças anotadas e registradas a qual faz parte integrante da presente Ata, os proprietários das unidades, e/ou seus respectivos procuradores.

PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA: Sr. Wilson Gabriel.

SECRETÁRIO DA MESA: Sr. Andrei Canales.

ORDEM DO DIA: 1. Apresentação de esclarecimentos sobre a paralisação e declaração de não retomada da obra pela incorporadora; 2. Deliberações sobre aprovação da destituição da atual Incorporadora, nos termos da Lei 4.591/1964, em seu art. 43, inciso VI; 3. Deliberações sobre a instituição e inscrição do respectivo condomínio de construção no CNPJ, nos termos da Lei 4.591 /1964, em seu art. 43, § 3º, inciso II, item "c"; com designação do representante legal e investidura da comissão de representantes na administração e nos poderes para a prática dos atos de disposição que lhe são conferidos pelos arts. 31-F e 63 desta Lei 4.591/64; 4. Apresentação da Previsão Orçamentária, inclusive aporte para Retomada da Obra, e aprovação do respectivo rateio de acordo com cada fração ideal das unidades autônomas.

Preliminarmente, foi esclarecido aos senhores presentes sobre a propositura de uma ação por parte de um dos proprietários, objetivando a obtenção de liminar para suspensão da realização da presente assembleia, sob alegações de que o formato virtual seria inadequado. Porém, a liminar foi indeferida pelo competente juízo, considerando que a assembleia está sendo realizada com os devidos respaldos legais. Outrossim, foi esclarecido que o motivo de os membros da Comissão que convocaram a presente assembleia, terem optado pelo formato virtual, foi única e exclusivamente para estender a





CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO "ÁUREO PORTAL DA COLINA"

Rua Paulo Antonio do Nascimento, nº. 75, Jardim Portal da Colina, CEP: 18047-400, Sorocaba (SP)

ATA ASSEMBLEIA GERAL VIRTUAL EXTRAORDINÁRIA

participação do maior número possível de proprietários, inclusive os que são residentes em outros estados, e até mesmo fora do país.

DELIBERAÇÕES:

1º. Item da Ordem do dia: Apresentação de esclarecimentos sobre a paralisação e declaração de não retomada da obra pela incorporadora.

O presidente da assembleia esclareceu que a Comissão de Representantes dos Adquirentes, eleita na assembleia de 17/11/2022, considerando as informações apresentadas pela incorporadora em referida assembleia, no sentido de que não retomará as obras sem que haja aporte por parte dos adquirentes, desde então participou de várias reuniões, com a finalidade de se inteirar da real situação do empreendimento, quanto ao estágio físico em que se encontra a obra, bem como quanto à situação financeira. Após um pré estudo, constatou-se que cerca de 17,98% da obra encontra-se executada. Que das 84 unidades que compõem o empreendimento, 50 estão vendidas, estando 21 unidades 100% quitadas, e 29 possuem saldo de recebíveis favorável ao empreendimento no valor de R\$12.480.335,09. Restando 34 unidades em estoque. No entanto, o empreendimento possui um saldo devedor referente ao terreno e fornecedores no valor de R\$3.559.876,64. Que o custo estimado para conclusão da obra foi calculado em R\$68.887.618,75. Foi apresentado o resumo das informações:

Empreendimento	Data Base
Aureo Portal da Colina	01/12/2022

Recebíveis		
Valor Original	45.458.870,37	Valor do contrato no momento da assinatura 50 aptos / 43 adquirentes
Correção Recebido	1.064.968,02	Correção acumulada até a data do pagamento
Valor Recebido	36.889.958,40	Valor pago pelo cliente (original + correção)
Correção a Receber	2.846.455,10	Correção acumulada para pagamento na data base
A Receber VP	12.480.335,09	Valor hipotético a receber corrigido até a data base
Valores Anuais		
2021	12.752,96	
2022	1.692.180,66	1.704.933,62
2023	2.378.209,80	
2024	4.945.598,29	CHAVES
2025	3.451.593,38	FINANCIAMENTO
	12.480.335,09	





CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO "ÁUREO PORTAL DA COLINA"

Rua Paulo Antonio do Nascimento, nº. 75, Jardim Portal da Colina, CEP: 18047-400, Sorocaba (SP)

ATA ASSEMBLEIA GERAL VIRTUAL EXTRAORDINÁRIA

Empreendimento	Data Base
Aureo Portal da Colina	01/12/2022
Executado acumulado R\$	11.273.410,21 Competência
Executado acumulado %	17,98%

A pagar	
Aging Fornecedores/Materiais	740.834,25 Para retomada obra => Proposta pgto em 4x
Estoque	177.888,21
Aging remanescente	819.042,39 Pós inicio obra => Proposta pgto em 10 meses.
TERRENO	2.000.000,00 Pagto em 20 meses
	3.559.876,64

TOTAL CUSTO OBRA (S/INDIRETOS)	R\$ 58.882.481,70
INDIRETOS (CONSUMOS FORÇADOS + EQUIPAM.)	R\$ 6.105.837,87
ADMINISTRAÇÃO DE OBRA (6,00%)	R\$ 3.899.299,17
TOTAL OBRA (-)	R\$ 68.887.618,75

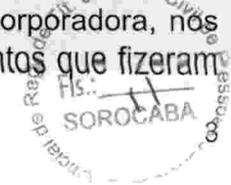
Foi esclarecido que, considerando que a carteira de recebíveis, bem como as unidades em estoque, caso seja aprovado nesta assembleia a destituição da incorporadora, passa a ser crédito do condomínio de construção, para retomada da obra será necessário aporte no valor de R\$14.000.000,00, sendo que a sugestão da comissão é parcelar o rateio em 24 meses, projetando que a construção seja concluída em 36 meses.

PROPOSIÇÃO PARA TERMINO DA OBRA

- 1- DESTITUIR A CRB COMO INCORPORADORA (AMIGÁVEL - Agilidade)
- 2- CONSTITUIR - CONDOMÍNIO
- 3- PAGTOS SUSPENSOS - Será quitado com a abertura da Conta do Condomínio
- 4- PAGTOS NORMAIS - Voltam a ser pagos imediatamente com a abertura da Conta do Condomínio
- 5- APORTE DE + OU - R\$ 14.000.000,00 - Em 24 parcelas rateados pela fração ideal - 1 MÊS APÓS A CONTA DO CONDOMÍNIO
- 6- CONTRATAÇÃO DE CONSTRUTORA - Execução da Obra em 36 meses
- 7- VENDA DO ESTOQUE - Cash e Permuta
- 8- NÃO COMPUTADO - Mitigatória, INSS, Impostos..... - Redução do custo a Obra.....

2º. Item da Ordem do dia: Deliberação sobre aprovação da destituição da atual Incorporadora, nos termos da Lei 4.591/1964, em seu art. 43, inciso VI.

Foi esclarecido que a incorporadora foi notificada nos termos da lei para que providenciasse a retomada das obras. Considerando que não houve providencias por parte desta, é a presente pauta para deliberar sobre destituição da incorporadora, nos termos da legislação vigente. Após explanação de todos os esclarecimentos que fizeram





CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO "ÁUREO PORTAL DA COLINA"

Rua Paulo Antonio do Nascimento, nº. 75, Jardim Portal da Colina, CEP: 18047-400, Sorocaba (SP)

ATA ASSEMBLEIA GERAL VIRTUAL EXTRAORDINÁRIA

necessários, inclusive sobre as dúvidas apresentadas, **foi aberta a votação, e foi aprovada nos termos da lei, por maioria absoluta das frações ideais das unidades vendidas, sendo 0,336274 das frações a favor e 0,022583 contrárias, a destituição da incorporadora EMPREENDIMENTO CRB 45 SPE LTDA. inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº. 33.713.493/0001-66.**

Frações Vendidas	Frações Estoque
0,636761	0,36246
Total Frações	1

3º. Item da Ordem do dia: Deliberações sobre a instituição e inscrição do respectivo condomínio da construção no CNPJ, nos termos da Lei 4.591 /1964, em seu art. 43, § 3º, inciso II, item "c"; com designação do representante legal e investidura da comissão de representantes na administração e nos poderes para a prática dos atos de disposição que lhe são conferidos pelos arts. 31-F e 63 desta Lei 4.591/64.

Foi esclarecido que tendo sido aprovada a destituição da incorporadora na pauta anterior, faz-se necessária a deliberação pelos proprietários quanto às duas opções para destinação do empreendimento, disponibilizadas pela legislação em vigor, quais sejam: a liquidação do patrimônio afetado, com a venda do empreendimento, e seu respectivo produto distribuído entre os adquirentes na proporção do valor até então pago; ou, a retomada da obra, com a instituição do condomínio de construção.

Foi apresentada uma dúvida relacionada à segurança dos adquirentes quanto à possibilidade dos terrenos que compõem o empreendimento entrarem como garantia à dívidas da incorporadora. Foi esclarecido que os terrenos do empreendimento estão protegidos pela Lei do Patrimônio de Afetação.

Após a explanação de todos os esclarecimentos que se fizerem necessários, foi aberta a votação e aprovada por maioria dos votos presentes, sendo 0,313491 das frações a favor, a instituição do condomínio da construção e inscrição no CNPJ, nos termos da lei sendo, contra 0,02265 das frações a favor da liquidação do patrimônio de afetação.

Em seguida foi esclarecido que tendo em vista a aprovação da instituição do condomínio de construção na forma da lei, conseqüentemente faz-se necessária a aprovação da minuta da convenção condominial objetivando a gestão do condomínio da construção, haja vista que foi elaborada pela incorporadora na ocasião do registro da incorporação do empreendimento, a minuta da convenção condominial, para reger o condomínio após sua conclusão. Foi também esclarecido que o conteúdo da atual minuta de convenção condominial será complementado com os termos relacionados ao condomínio da



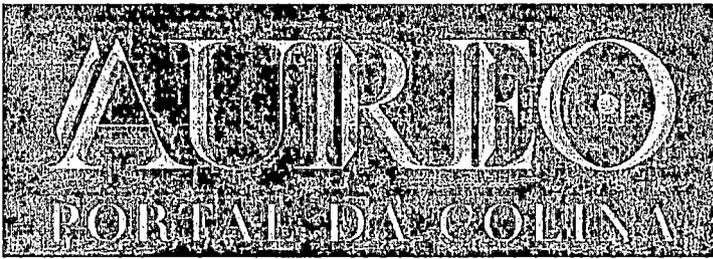
CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO "ÁUREO PORTAL DA COLINA"

Rua Paulo Antonio do Nascimento, nº. 75, Jardim Portal da Colina, CEP: 18047-400, Sorocaba (SP)

ATA ASSEMBLEIA GERAL VIRTUAL EXTRAORDINÁRIA

construção, quais sejam: informação do objetivo do condomínio da construção, possibilidade de rateio do valor do aporte da obra, conforme a seguir:

- Artigo 1º. INCLUSÃO DO Parágrafo único: O condomínio constituído na forma de construção, por destituição da incorporadora, devidamente deliberada em assembleia geral especialmente convocada, nos termos da legislação específica, tem como objetivo a gestão e a construção do empreendimento, bem como a entrega das unidades autônomas aos respectivos proprietários.
- Artigo 7º. São obrigações dos condôminos:
 - AJUSTE NO ITEM b) Contribuir, na proporção adiante estabelecida, com o numerário suficiente para fazer frente às despesas normais e extraordinárias do condomínio, incluindo os aportes necessários para construção do empreendimento, desde que aprovadas pela assembleia geral dos condôminos.
 - INCLUSÃO DOS ITENS "i"
 - i. pagar ao condomínio os saldos dos preços de suas respectivas unidades autônomas de apartamento, conforme compromisso de venda e compra firmado com a sociedade empresária CRB; os quais deverão ser corrigidos pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC até a sua efetiva liquidação, com vencimento aprovado em assembleia;
 - j. sem prejuízo da obrigação elencada na alínea "i" retro; concorrer individualmente pelo saldo existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da obra na proporção dos coeficientes (frações ideais) de construção atribuíveis às suas respectivas unidades;
 - k. nas despesas condominiais, inclusive multas.
 - l. conservar e reparar a sua custa exclusiva, tudo quanto pertencer a sua respectiva unidade autônoma.
 - m. não abusar de seus direitos e prejudicar por qualquer forma os demais condôminos de qualquer unidade autônoma.
 - n. não causar dano ou incomodo aos demais condôminos, em obstáculos ou embaraço ao bom uso das partes comuns.
- AJUSTE NO Artigo 9º. Os condôminos concorrerão, obrigatoriamente no pagamento das despesas normais e extraordinárias do condomínio, e os aportes necessários para construção do empreendimento, desde que aquelas e estas aprovadas pela assembleia geral dos condôminos.
- Artigo 12º. INCLUSÃO DO Parágrafo único: Será elaborado o orçamento para execução da obra, o qual, após submetido e aprovado pela assembleia geral, terá o seu valor rateado entre os condôminos para pagamento em parcelas mensais.



CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO "ÁUREO PORTAL DA COLINA"

Rua Paulo Antonio do Nascimento, nº. 75, Jardim Portal da Colina, CEP: 18047-400, Sorocaba (SP)

ATA ASSEMBLEIA GERAL VIRTUAL EXTRAORDINÁRIA

- AJUSTE NO Artigo 14º. O valor relativo ao atendimento das despesas de condomínio, normais ou extraordinárias, e dos aportes necessários para construção do empreendimento será rateado entre os condôminos proporcionalmente às frações ideais das respectivas unidades autônomas.

INCLUSÃO DO Artigo 40º A falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implicará na rescisão do contrato. Na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida:

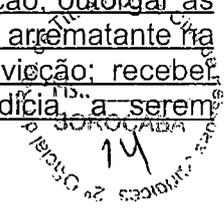
Parágrafo §1º Se o débito não for liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em Público Leilão anunciado em qualquer jornal local de grande circulação, consoante reza a mencionada lei em seu Artigo 63 e seus parágrafos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

Parágrafo §2º Se o maior lance obtido for inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas nos parágrafos seguintes, será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior àquele total.

Parágrafo §3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime da Assembléia Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

Parágrafo §4º Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado, de anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

Parágrafo §5º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do imposto do selo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes ad judicia, a serem substabelecidos a advogado legalmente habilitado;





CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO "ÁUREO PORTAL DA COLINA"

Rua Paulo Antonio do Nascimento, nº. 75, Jardim Portal da Colina, CEP: 18047-400, Sorocaba (SP)

ATA ASSEMBLEIA GERAL VIRTUAL EXTRAORDINÁRIA

Parágrafo §6º A morte, falência ou recuperação judicial do condômino, ou sua dissolução, se se tratar de sociedade, não revoga o mandato de que trata o parágrafo anterior, o qual poderá ser exercido pela Comissão de Representantes até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade.

Parágrafo §7º Os eventuais débitos fiscais ou para com a Previdência Social, não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino somente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes dando ciência do fato à entidade credora.

Parágrafo §8º Independentemente das disposições deste artigo e seus parágrafos, e como penalidades preliminares, poderá o contrato estabelecer a incidência de multas e juros de mora em caso de atraso no depósito de contribuições sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

Parágrafo § 9º O contrato poderá dispor que o valor das prestações pagas com atraso, seja corrigível pelo INCC durante as obras e IGPM após habite-se.

INCLUSÃO DO Artigo 42º. O Condômino só será imitido na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção exercendo o condomínio até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade.

INCLUSÃO DO Artigo 43º. se durante a obra, com os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, após prévia notificação com prazo de 10 (dez) dias para purgar a mora, renitindo em não efetuar o pagamento das parcelas atrasadas, os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada serão levadas à venda, no prazo de 15 (quinze) dias contados da publicação, em Público Leilão anunciado em qualquer jornal local de grande circulação, consoante reza a mencionada lei em seu Artigo 63 e seus parágrafos; com a multa de 10% (dez por cento) sobre o débito em atraso, consoante reza a mencionada lei em seu Artigo 12, §3º; por juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, consoante reza a mencionada lei em seu Artigo 12, §3º; pela atualização monetariamente, durante as obras, de acordo com a variação dos insumos da construção civil, adotando-se como índice de reajuste o INCC/FGV (Índice Nacional de Custos da Construção Civil, publicado pela Revista Conjuntura Econômica da Fundação Getúlio Vargas) e após a conclusão das obras, ou seja, a obtenção do "habite-se", os débitos serão atualizados pelo IGPM/FGV (Índice Geral de Preços – Mercado, divulgada pela Fundação Getúlio Vargas); pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes nunca inferiores a 20% (vinte por cento) do valor do débito.

Após a explanação de todos os esclarecimentos que se fizerem necessários, **foi aberta a votação e foi aprovado por unanimidade dos votos presentes, sendo 0,309574 das**





CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO "ÁUREO PORTAL DA COLINA"

Rua Paulo Antonio do Nascimento, nº. 75, Jardim Portal da Colina, CEP: 18047-400, Sorocaba (SP)

ATA ASSEMBLEIA GERAL VIRTUAL EXTRAORDINÁRIA

frações a favor, o texto da convenção condominial, cujo conteúdo completo passa a fazer parte integrante da presente ata.

Foi esclarecido que por se tratar de condomínio da construção, será necessário eleger um síndico para representar o condomínio de construção em conformidade com as determinações da Lei 10.406/2022 - Código Civil.

E, considerando que a comissão eleita na assembleia do dia 17/11/2022 conta com um número elevado de 13 membros, porém, a maioria dos eleitos nesta ocasião, até o presente momento não participou da reunião de forma ativa e operante, a presente assembleia decidiu que a partir desta assembleia, permanecerão na Comissão de Representantes de Adquirentes, apenas os membros que colaborarem com a gestão da construção do empreendimento.

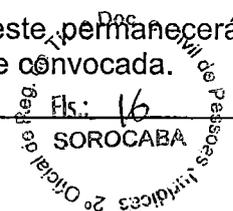
Em seguida, passou-se à designação do representante legal e à investidura da comissão de representantes na administração e nos poderes para a prática dos atos de disposição que lhe são conferidos pelos arts. 31-F e 63 desta Lei 4.591/64.

Se apresentaram e foram **eleitos por unanimidade dos votos, sendo 0,290908 das frações, os senhores proprietários aos respectivos cargos, conforme a seguir:**

Nomes	Cargos	Unidade	Torre
Wilson Gabriel	SÍNDICO	232	II
Andrei Brigano Canales	CONSELHEIRO FISCAL	212	II
Mario Kanashiro Filho	CONSELHEIRO FISCAL	231	I
Lucas Borges Rodrigues de Sa	CONSELHEIRO FISCAL	52	II
Maria Edna Belo Landers	CONSELHEIRO FISCAL SUPLENTE	92	I
Cassiano Cezar Saviolo	CONSELHEIRO FISCAL SUPLENTE	41	I

Cumpridas as formalidades legais, declarou-se empossados e investidos em suas funções, os membros dispostos acima, cujo **mandato será por prazo de dois anos, sendo sua vigência no período de 02/03/2023 a 01/03/2024.**

Considerando que não houve candidatos ao cargo de subsíndico, este permanecerá vago, podendo ser preenchido em outra assembleia geral especialmente convocada.





CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO "ÁUREO PORTAL DA COLINA"

Rua Paulo Antonio do Nascimento, nº. 75, Jardim Portal da Colina, CEP: 18047-400, Sorocaba (SP)

ATA ASSEMBLEIA GERAL VIRTUAL EXTRAORDINÁRIA

4º. Item da Ordem do dia: Apresentação da Previsão Orçamentária, inclusive aporte para Retomada da Obra, e aprovação do respectivo rateio de acordo com cada fração ideal das unidades autônomas. Apresentação de esclarecimentos sobre a atual situação do empreendimento AUREO PORTAL DA COLINA.

Conforme já explanado na pauta de número 01, foi apresentada a sugestão de aporte para retomada da obra será no valor de R\$14.000.000,00 com rateio em 24 meses para conclusão da obra em 36 meses.

Foi esclarecido que o rateio do aporte de obra contemplará todas as unidades vendidas, independentemente do contrato de compra e venda com a incorporadora se encontrar 100% quitado. Quanto às unidades que possuem saldo a pagar, estas pagarão além do aporte de obras, as parcelas vencidas e suspensas em decorrência da paralisação da obra, sendo que as parcelas a vencer, chaves e financiamento, deverão ser pagas em seus respectivos vencimentos.

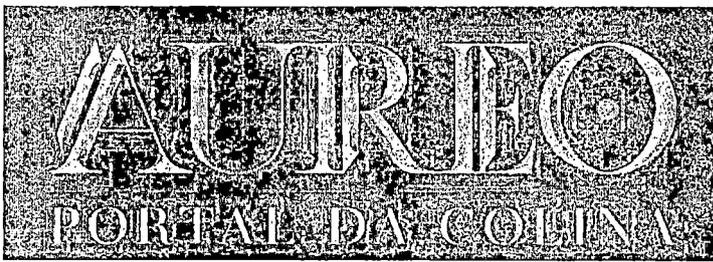
Alguns condôminos solicitaram que o rateio seja votado em 36 meses, por encontrarem dificuldade em honrar com o valor das parcelas caso seja aprovado em 24 meses. Foi esclarecido que o cálculo apresentado foi baseado em 24 meses para conclusão da obra em 36 meses, sendo que a flexibilização desse prazo de 24 meses para 36 meses, refletirá relevantemente no prazo para conclusão da obra, podendo estender de 36 meses para até 52 meses, não sendo possível afirmar esse prazo neste momento.

Após ampla discussão sobre o assunto, foi decidido colocar em votação o prazo de rateio em 36 meses, com possibilidade de antecipação, haja vista que independentemente do prazo de rateio, o valor do aporte deve ser atualizado mensalmente pelo INCC - Índice Nacional de Construção Civil, a partir de janeiro de 2023, assim como o valor das parcelas vencidas ou suspensas, por conta da paralisação da obra pela incorporadora, deve ser atualizado a partir de maio de 2022.

Foi apresentada a possibilidade de a assembleia autorizar a isenção de multa e juros sobre as parcelas vencidas ou suspensas por conta da paralisação da obra pela incorporadora, se quitadas até 10/06/2023.

Após a explanação de todos os esclarecimentos que se fizerem necessários, inclusive quanto às dúvidas apresentadas, foi aberta a votação, e, foi aprovada por maioria dos votos presentes, sendo 0,27929 frações a favor, e 0,022683 contrárias, a arrecadação do aporte no valor total de R\$14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), devendo ser atualizado mensalmente pelo INCC desde janeiro de 2023, a ser rateada entre as unidades vendidas, na proporção da fração ideal, em 36 meses, com primeiro vencimento em 10/06/2023, e, assim, sucessivamente, sempre atualizada pelo INCC do mês anterior, sendo permitida a antecipação, a qual deverá ser formalizada junto a administradora, com 30 dias de antecedência ao vencimento.

Portal de Reg. de Imóveis do Brasil
Fls.: 17
SOROCABA
9



CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO "ÁUREO PORTAL DA COLINA"

Rua Paulo Antonio do Nascimento, nº. 75, Jardim Portal da Colina, CEP: 18047-400, Sorocaba (SP)

ATA ASSEMBLEIA GERAL VIRTUAL EXTRAORDINÁRIA

Em seguida, foi aberta a votação e foi aprovada por maioria dos votos presentes, sendo 0,286531 frações a favor, e 0,011325 contrárias, que aos proprietários que possuem parcelas vencidas ou suspensas por conta da paralisação da obra pela incorporadora, e realizarem a quitação até o dia 10/06/2023, serão concedidos anistia de multas e juros, sendo mantida a incidência de atualização pelo INCC desde maio/2022.

Foi ressaltado que de acordo com a legislação vigente, com a destituição da incorporadora, os créditos da carteira e unidades em estoque, passam a pertencer ao condomínio da construtora.

Ato contínuo, foi aberta a votação e foi aprovada por unanimidade dos votos presentes, sendo 0,267981 das frações, que os proprietários com parcelas a vencer a partir de junho de 2023, deverão retomar os pagamentos nos respectivos vencimentos.

Fica consignado que os adquirentes pagarão boletos emitidos pelo condomínio da construção, para ser creditado em conta corrente bancária de sua titularidade.

ENCERRAMENTO: Assim, nada mais havendo a tratar, e ninguém mais querendo fazer uso da palavra, foi encerrada a assembleia, às 23h09m, da qual foi lavrada a presente ata para que se cumpram os fins legais.

ASSINATURAS:

WILSON
GABRIEL:99456419800
456419800

Assinado de forma digital por WILSON GABRIEL:99456419800
Dados: 2023.03.13 16:46:34 -03'00'

Wilson Gabriel

Presidente da assembleia

ANDREI
BRIGANO
CANALES

Assinado de forma digital por ANDREI BRIGANO CANALES
Dados: 2023.03.13 16:09:07 -03'00'

Andrei Brigo Canales

Secretário da assembleia



2. OFICIAL DE REG. DE TITULOS E DOCUMENTOS DE SOROCABA

Rua Treze de Maio, n. 109, Centro. Fone: 0xx15 3233-5508

Apresentado e Protocolado em 14/03/2023 sob n 148.537. Registrado em microfilme sob n de ordem 208.015 em 05/04/2023.

SOROCABA-(SP), 05/04/2023

OFICIAL	ESTADO	IPESP	SINOREG	JUSTICA	MP	DIL/ECT	TOTAL
563,48	160,80	109,78		29,78	8,84	27,22	940,67

() Escrevente Autorizada: Michela Chagas de Assis Morales



EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL VIRTUAL EXTRAORDINÁRIA DO EMPREENDIMENTO EDIFÍCIO ÁUREO PORTAL DA COLINA.

Aos

Senhores Proprietários de unidades do empreendimento CONDOMÍNIO "EDIFÍCIO ÁUREO PORTAL DA COLINA", localizado à Rua Paulo Antônio do Nascimento, nº. 75 - Bairro Portal da Colina - Sorocaba - SP.

Prezados,

CONVOCAMOS Vossa Senhoria para participar da **Assembleia Geral Virtual Extraordinária** do Empreendimento "EDIFÍCIO ÁUREO PORTAL DA COLINA", a realizar-se no próximo dia **02/03/2023**, às **18h30m em primeira convocação**, com a presença de 2/3 dos proprietários, ou às **19h00m, em segunda convocação**, pela maioria desses votos, onde instalar-se-á a Assembleia para deliberar sobre a seguinte **ORDEM DO DIA**:

1. Apresentação de esclarecimentos sobre a paralisação e declaração de não retomada da obra pela incorporadora;
2. Deliberações sobre aprovação da destituição da atual Incorporadora, nos termos da Lei 4.591/1964, em seu art. 43, inciso VI;
3. Deliberações sobre a instituição e inscrição do respectivo condomínio da construção no CNPJ, nos termos da Lei 4.591 /1964, em seu art. 43, § 3º, inciso II, item "c"; com designação do representante legal e investidura da comissão de representantes na administração e nos poderes para a prática dos atos de disposição que lhe são conferidos pelos arts. 31-F e 63 desta Lei 4.591/64;
4. Apresentação da Previsão Orçamentária, inclusive aporte para Retomada da Obra, e aprovação do respectivo rateio de acordo com cada fração ideal das unidades autônomas.

INFORMAÇÕES IMPORTANTES:

- a) O presente Edital de Convocação será publicado em jornal de grande circulação de Sorocaba (SP).
- b) Solicitamos a participação dos Senhores Proprietários à Assembleia ora convocada, podendo V. Sas., se fazer representar por Procuradores devidamente constituídos), sendo certo que, em caso de ausência, haverá a concordância tácita a tudo o que for deliberado e aprovado.
- c) **As deliberações ocorrerão na plataforma virtual mediante acesso ao link:**
<https://us06web.zoom.us/j/84145580969>
- d) O registro da presença (inscrição) e votações ocorrerão no app/portal da administradora www.bbz.com.br mediante acesso com login e senha, que será enviado ao e-mail cadastrado na ocasião da aquisição do imóvel. Caso não receba, solicitar, antes da realização da assembleia, no e-mail sorocaba@bbz.com.br

Sorocaba (SP), 14 de fevereiro de 2023.

Atenciosamente,

WILSON

GABRIEL:9945641980

0

Assinado de forma digital por
WILSON GABRIEL:99456419800
Dados: 2023.03.13 16:47:32 -03'00'

Comissão de Representantes dos Adquirentes
Wilson Gabriel e Outros

