



**Previsão Orçamentária
Residencial Vilares**



Previsão Orçamentária	
Número de unidades	19,00
Número de funcionários	1,00
Cota condominial total (média)	R\$ 712,43
Custo médio por m ²	R\$ 17,51

RATEIO A - OUTROS R\$ 0,00

Total a ratear entre as unidades R\$ 13.536,17

Unidade	m ²	Fração ideal	coef. rateio	Valor da tx. condominial
101	38,27	0,0403640	0,04929476	R\$ 667,26
102	35,67	0,0486580	0,04594605	R\$ 621,93
103	49,21	0,0562280	0,05897150	R\$ 798,25
104	58,04	0,0658450	0,06312733	R\$ 854,50
105	39,70	0,0461610	0,04844080	R\$ 655,70
106	42,48	0,0473350	0,04966887	R\$ 672,33
201	32,76	0,0446880	0,04689995	R\$ 634,85
202	45,24	0,0617120	0,06238183	R\$ 844,41
203	33,89	0,0462300	0,04851298	R\$ 656,68
204	37,28	0,0508540	0,05334997	R\$ 722,15
205	27,49	0,0374990	0,04029356	R\$ 545,42
206	26,89	0,0366810	0,04018028	R\$ 543,89
301	32,76	0,0446880	0,04689995	R\$ 634,85
302	45,24	0,0617120	0,06238183	R\$ 844,41
303	33,89	0,0462300	0,04851298	R\$ 656,68
304	68,43	0,0933460	0,07495000	R\$ 1.014,54
305	64,72	0,0882850	0,07089471	R\$ 959,64
306	26,89	0,0366810	0,04018028	R\$ 543,89
401	34,31	0,0468030	0,04911237	R\$ 664,79
		1,0000000	1,0000000	

DS

Rubrica
VILARES

DS
AGL



4ºRTD-RJ - 1071795
Emissão: 3/3 49 Distribuição: 29 21/10/2024 17:2
TJ RJ 68 9811 E 16281 20 67
Def 17 23/10/2024 18:50 / Total: 499,47
PARÁM: Vias: 1 / Norma(s): 1 / Pg: 12
Ela: N.º Avert: N.º Códig:
Data: 23/10/2024



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILARES SÍTIO A RUA DÉCIO VILARES Nº 316 – BAIRRO COPACABANA– RIO DE JANEIRO/RJ - CEP 22.041-040- REALIZADA EM 13 DE OUTUBRO DE 2024.

4ºRTD-RJ
CÓPIA EM CD-R
[Handwritten Signature]
Marcelino Silva - 8413976

Aos treze dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e quatro, reuniram-se o proprietário, e único condômino, do CONDOMÍNIO DÉCIO VILARES, LOCALIZADO NA RUA DÉCIO VILARES Nº 316 – COPACABANA – RIO DE JANEIRO/RJ, CEP 22.041-040, Imóvel Vazio Operações Imobiliárias Ltda, CNPJ 42.618.164/0001-27, nesta representada por seus diretores Alexandre Greco Citrino, [REDACTED], e Vitor Hugo Ribeiro Roquete, [REDACTED], na forma de seu contrato social, e o Sr. Síndico Victor Bernardo Tulli, representante da Lobie Administração e Participações Ltda, às 18h30, em segunda e última convocação, de forma presencial, tendo sido todos os condôminos convocados com a devida antecedência por meio eletrônico através de e-mail, para, em Assembleia Geral de Instalação, reunidos para discutir e deliberar sobre a seguinte ordem do dia: 1. Esclarecimentos sobre a obtenção do CNPJ do Condomínio junto à Receita Federal; 2. Apresentação do Síndico Profissional (conforme Cláusula 27.3 da Convenção de Condomínio); 3. Apresentação da Administradora do Condomínio (conforme cláusula 27.1 da Convenção de Condomínio); 4. Aprovação da previsão orçamentária pelo período de 90 dias, com vigência a partir de dezembro de 2024. As despesas operacionais no período de 01.10.2024 a 06.12.2024, serão custeadas pelo incorporador; 5. Apresentação do Regimento Interno provisório para início do condomínio, o qual terá vigência por 180 dias e/ou até a realização da assembleia para sua aprovação; Iniciado a assembleia foi eleito por aclamação para presidência da assembleia o Sr. Alexandre Greco Citrino, que em seguida, convidou a mim Victor Bernardo Tulli, para secretariar os trabalhos. Composta a mesa e lido o edital, o qual não sofreu nenhuma impugnação, deu-se por instalada a assembleia, abordando-se o 1º item (Esclarecimentos sobre a obtenção do CNPJ do Condomínio junto à Receita Federal). O Presidente esclareceu aos presentes que, conforme procedimento habitual, a Ata da Assembleia Geral de Instalação, que oficializa a posse do Síndico e Representante Legal do Condomínio, é utilizada no processo de solicitação de inscrição do Condomínio no Cadastro Geral de Pessoa Jurídica (CNPJ) junto à Secretaria da Receita Federal. Ressaltou a importância da numeração deste documento para a realização de todas as atividades legais necessárias na administração civil do Condomínio. Em continuidade, o Presidente destacou a relevância da assembleia para a transição administrativa do condomínio, enfatizando que, em conjunto com a convenção do condomínio, já disponibilizada a todos os condôminos e registrada no 5º RGI, esses documentos são fundamentais para o síndico eleito poder obter o

DS
[Handwritten Signature]

Rubrica
[Handwritten Signature]

DS
[Handwritten Signature]



CNPJ, cujo prazo para solicitação varia de 60 (sessenta) a 90 (noventa) dias, contados a partir da data do requerimento. Concluindo os esclarecimentos, o Presidente confirmou a instalação oficial do condomínio, que não enfrentou nenhuma impugnação e foi estabelecido por unanimidade entre os presentes. Abordou-se o **2º item (Apresentação do Síndico Profissional (conforme Cláusula 27.3 da Convenção de Condomínio))**. O Presidente esclareceu que conforme a Cláusula 27.3 da Convenção Condominial, o incorporador faz constar a nomeação do primeiro Síndico, Profissional, com objetivo de preservar a qualidade na Administração do Empreendimento e reduzir as burocracias e esforços iniciais da instalação do condomínio aos proprietários. Ato contínuo, apresenta-se o Sr. Responsável escolhido para sindicância profissional, Sr. Victor Bernardo Tulli, inscrito no CPF sob o nº 107.495.927-29, Síndico Profissional e representante da Lobie Administração e Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 45.006.507/0001-90 ("Lobie"). Ato contínuo, o Sr. Victor cumprimenta a todos e então se apresenta como Síndico Profissional e representante da Lobie, assumindo o compromisso da mesma em relação aos serviços que serão prestados e desenvolvidos. Esclarece que a remuneração da empresa dar-se-á mediante emissão de Nota Fiscal, em valor contrato de 01 (um) salário mínimo federal, atualmente R\$ 1.412,00 (um mil quatrocentos e doze reais); e que os serviços incluem a disponibilização de um preposto da empresa, Sr. Cezar Augusto, profissional sênior, com 30 anos de experiência em administração condominial, que será o responsável pelo atendimento direto aos condôminos, funcionários e prestadores de serviço além de visitas regulares ao condomínio, atendendo a todos pelo número, também WhatsApp, +55 (21) 99873-7697. Registre-se que fica empossado neste ano o Sr. Victor Bernardo Tulli,

Síndico Profissional e representante da Lobie Administração e Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 45.006.507/0001-90 ("Lobie") que cumprirá mandato de 02 (dois) anos conforme Cláusula 27.3 da Convenção Condominial. Abordou-se o **3º item (Apresentação da Administradora do Condomínio (conforme cláusula 27.1 da Convenção de Condomínio))**. O Presidente introduziu-se como representante da "Administradora Nacional Ltda", empresa de administração condominial com o CNPJ 33.183.427/0001-21. Esta empresa foi selecionada conforme a cláusula 27.1 da Convenção do Condomínio para gerir o condomínio por um período inicial de 02 (dois) anos, a contar da data de instalação do mesmo. Foi acordado que a administradora receberá uma remuneração mensal a título de taxa de administração de R\$ 300,00 (trezentos reais), reajustáveis anualmente pelo índice IGP-M/FGV. Na sequência, o representante da "Administradora Nacional Ltda" elucidou aos condôminos sobre o papel fundamental da empresa na gestão burocrática do condomínio, atuando como um suporte essencial ao síndico, como mandatária, na administração burocrática. Seguindo, detalhou a disponibilização de um portal exclusivo para os condôminos, acessível por meio de login e senha inicial enviados, esse portal oferece total transparência nas operações do condomínio, incluindo a digitalização de pagamentos e comprovantes, disponibilidade de extratos de diferentes tipos, além de documentos e outras informações pertinentes. Adicionalmente, foi informado que os condôminos podem entrar em contato com a administradora através do telefone (21) 3212-1935, que também funciona

DS

Rubrica

DS



como WhatsApp, para esclarecimentos ou dúvidas relacionadas à gestão do condomínio. Abordou-se o **4º item** (Aprovação da previsão orçamentária pelo período de 90 dias, com vigência a partir de dezembro de 2024. As despesas operacionais no período de 01.10.2024 a 06.12.2024, serão custeadas pelo incorporador). O Presidente informou que o incorporador procederá com o custeio de todas as despesas efetivamente incorridas no condomínio até o dia 06 de dezembro de 2024. Sendo o vencimento da primeira cota condominial, sob responsabilidade dos proprietários adquirentes, a partir do início de dezembro deste ano corrente. Ato contínuo, foram apresentadas detalhadamente a proposta de previsão orçamentária para votação. **Colocado em votação**, foi aprovado por unanimidade a previsão orçamentária de valor ordinário de R\$ 13.536,17 (treze mil quinhentos e trinta e seis reais e dezessete centavos) que serão adicionados do fundo de reserva definido pelo síndico, limitado a 5% (cinco por cento), conforme Cláusula Décima Nona - Do Fundo de Reserva da Convenção condominial, e ao consumo das concessionárias públicas distribuidoras de água (atualmente AGEAS/Águas do Rio), energia elétrica (atualmente LIGHT) e gás (atualmente Naturgy) compondo o orçamento do exercício. Registre-se que o vencimento dos boletos de cobrança do condomínio será todo dia 10 (dez) de cada mês. Prosseguindo o Presidente passa para último item da ordem do dia, o **5º item** (Apresentação do Regimento Interno provisório para início do condomínio, o qual terá vigência por 180 dias e/ou até a realização da assembleia para sua aprovação). Ato contínuo, o Presidente formaliza que a Convenção do Condomínio já está disponível no portal da administradora, assim como a minuta do Regimento Interno provisório, que seguirá para registro no Registro de Títulos e Documentos após lavrada esta ata. E nada mais havendo a tratar, às 20h40, O Presidente da sessão solicitou o encerramento dos trabalhos, e que fosse lavrada a presente ata, que segue assinada por mim Secretária e pelo Sr. Presidente. Rio de Janeiro, 13 de outubro de 2024.

DocuSigned by:
ALEXANDRE GRECO CITRINO
E2880728C3E84DF

Sr. Presidente: Alexandre Greco Citrino

DocuSigned by:
VICTOR B. TULLI
8557158A8E7E8D

Sra. Secretário: Victor-Bernardo Tulli

Rubrica
VTRR

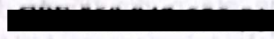
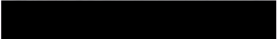


DocuSigned by:
ALEXANDRE GRECO CITRINO
E2680728C8E84DF...

Assinado por:
Vitor Hugo Ribeiro Roquete
FFD61C8A1FE0463...

Alexandre Greco Citrino

Vitor Hugo Ribeiro Roquete



Imóvel Vazio Operações Imobiliárias Ltda

CNPJ 42.618.164/0001-27

DS
B

