

BELLINI RESIDENCE INCORPORAÇÃO SPE LTDA

CNPJ 35.652.469/0001-90

JUCESC NIRE 42206042277

Rua das Baleias Franca, 60, Bairro Jurerê, CEP 88.053-515, Florianópolis - SC

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE INSTITUIÇÃO DO

BELLINI RESIDENCE INCORPORAÇÃO SPE LTDA

REALIZADA EM 31 DE AGOSTO DE 2024

1
2
3
4
5 Aos trinta e um dias do mês de agosto do ano de 2024, as 16h30, em segunda chamada,
6 reuniram-se os sócios do **BELLINI RESIDENCE INCORPORAÇÃO SPE LTDA**, abaixo nomeados e
7 assinados, para assembleia geral de Instituição, conforme lista de presença, no Hotel Il
8 Campanário, Sala Pietá, localizado na Avenida dos Búzios, nº. 1760, Jurerê Internacional,
9 Florianópolis/SC e também por meio de videoconferência, através da plataforma Zoom,
10 para deliberarem sobre os assuntos constantes da Ordem do Dia. Presidiu a assembleia, o
11 Sr. Marcelo Marques, representante da empresa SERCONFIS, e a Sra. Karolyne Martinelli
12 Brasil, para secretariar. Na sequência foi lida a ordem do dia: 1) Instituição do condomínio;
13 2) Apreciação e aprovação da previsão orçamentária e taxa de condomínio; 3) Eleição
14 de síndico; 4) Apresentação das propostas para contratação de zeladoria para o
15 condomínio; 5) Apresentação das propostas para contratação da administradora para o
16 condomínio; 6) Eleição do conselho fiscal/consultivo; 7) Apresentação do projeto para
17 fechamento das sacadas com deliberação sobre o sistema, especificações do material,
18 cor do vidro e cor do perfil; 8) Apresentação do orçamento para fechamento das sacadas;
19 9) Assuntos gerais. **Informações e Deliberações:** Inicialmente, o contador questionou se
20 todos concordariam em alterar a ordem da pauta e antecipar os itens 3, 4 e 5, e todos
21 concordaram. **1) Instituição do condomínio:** O Sr. Marcelo deu início ao item informando
22 que se trata da formalização da instituição do condomínio edilício, passando da fase obra
23 para fase condomínio, citou que conforme Código Civil – Artigo 1.332 Institui-se o
24 condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro
25 de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: I - a
26 discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma
27 das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada
28 unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; III - o fim a que as unidades se
29 destinam. Informou, em seguida, que o empreendimento já possui a incorporação
30 devidamente registrada e averbada na matrícula, bem como a individualização das
31 unidades. Apresentou a minuta de convenção de condomínio devidamente registrada no

BELLINI RESIDENCE INCORPORAÇÃO SPE LTDA

CNPJ 35.652.469/0001-90

JUCESC NIRE 42206042277

Rua das Baleias Franca, 60, Bairro Jurerê, CEP 88.053-515, Florianópolis - SC

32 Cartório de Registro de Imóveis. Abriu espaço para dúvidas e o Sr. Sandro (unidade 302)
33 questionou se a administração já realizou a correção das frações ideais das unidades que
34 haviam sido informados anteriormente e o Sr. Fabrício Cardoso Chiquetti informou que sim,
35 e que inclusive, a tabela com as frações corretas será informada na ata.

UNID	FRAÇÃO IDEAL (NBR 12.721)
101	6,421
201	4,148
202	5,769
203	5,770
204	4,423
301	4,431
302	5,425
303	5,766
304	4,423
401	4,435
402	5,769
403	5,766
404	4,426
501	5,916
502	7,307
503	7,252
504	5,665
L01	1,720
L02	1,292
L03	1,955
L04	1,922

36

37 O Sr. Sandro questionou, também, se houveram ajustes financeiros em razão da
38 divergência nas frações ideais das unidades e a administração se comprometeu a
39 apresentar um relatório revisado no prazo de até 30 dias. Em seguida, não havendo mais
40 nenhuma manifestação, foi instituído formalmente o condomínio edifício do Residencial
41 Bellini por unanimidade. **3) Eleição de síndico:** O presidente mencionou que a minuta de
42 convenção trata no capítulo V, artigos 7º e 8º sobre síndico e subsíndico. Questionou se
43 alguém tinha interesse em participar da eleição para síndico, e como ninguém se
44 manifestou, foram apresentadas 4 propostas de síndicos profissionais que não possuem
45 vínculo com a administradora – Paula no valor de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais); Rafael
46 no valor de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais); Karine no valor de R\$ 1.412,00 (mil
47 quatrocentos e doze reais) e Érico (E.SEVEN) no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais)
48 nos dois primeiros meses e após R\$ R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais). Após contato com a
49 intenção de baixar o valor para R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) a Sra. Paula Fernanda
50 Ramos Gomes, brasileira, solteira, síndica profissional, inscrita no CPF sob nº 023.388.519-60,

BELLINI RESIDENCE INCORPORAÇÃO SPE LTDA

CNPJ 35.652.469/0001-90

JUCESC NIRE 42206042277

Rua das Baleias Franca, 60, Bairro Jurerê, CEP 88.053-515, Florianópolis - SC

51 residente e domiciliada na Avenida Othon Gama Deça, nº 627, ap. 302, Centro,
52 Florianópolis/SC, foi eleita por unanimidade para exercer o cargo de síndica com mandato
53 de setembro/2024 a fevereiro/2025. Em seguida, o presidente questionou se dentre os
54 presentes alguém tinha interesse em exercer a função de subsíndico e como não houve
55 manifestação, durante a primeira gestão, não haverá subsíndico. **4) Apresentação das**
56 **propostas para contratação de zeladoria para o condomínio:** O administrador Fabrício
57 apresentou 3 propostas – IDEALIZA no valor de R\$ 5.930,00 (cinco mil novecentos e trinta
58 reais); JJ SERVIÇOS no valor de R\$ 5.732,54 (cinco mil setecentos e trinta e dois reais e
59 cinquenta e quatro centavos) e RENOVE no valor de R\$ 5.900,00 (cinco mil e novecentos
60 reais). Por unanimidade foi escolhida a empresa JJ SERVIÇOS até fevereiro/2025. **5)**
61 **Apresentação das propostas para contratação da administradora para o condomínio:**
62 Foram apresentadas pelo administrador Fabrício 3 opções de empresas: CATTONI no valor
63 de R\$ 907,00 (novecentos e sete reais); ILHA FLORIPA no valor de R\$ 934,00 (novecentos e
64 trinta e quatro reais) e BRCONDOS no valor de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais). Foi eleita a
65 empresa ILHA FLORIPA por unanimidade. **2) Apreciação e aprovação da previsão**
66 **orçamentária e taxa de condomínio:** Para esse item, foi elaborado um orçamento baseado
67 nas necessidades do condomínio, para pautar o rateio da taxa de condomínio, colocado
68 em votação foi aprovado por unanimidade a cobrança da taxa de condomínio para o
69 primeiro dia útil do mês de outubro/2024 até fevereiro/2025. Foi apresentada a tabela com
70 as frações ideais para pautar o rateio da taxa de condomínio.

BELLINI RESIDENCE INCORPORAÇÃO SPE LTDA

CNPJ 35.652.469/0001-90

JUDESC NIRE 42206042277

Rua das Baleias Franca, 60, Bairro Jurerê, CEP 88.053-515, Florianópolis - SC

**BELLINI RESIDENCE**

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA - 2024	TODOS	Novo	LOJAS
(A) DESPESAS DE PESSOAL		5.732,54	5.732,54
01 Posto Zelador 44hs Semanais	Lojas e Apartamentos	5.732,54	5.732,54
(B) DESPESAS GERAIS E ADM		12.204,53	10.205,53
Pro labore Sindico	Lojas e Apartamentos	1.500,00	1.500,00
Honorários Contábeis	Lojas e Apartamentos	700,00	700,00
Material de Limpeza	Lojas e Apartamentos	550,00	550,00
Material p/ Piscina	Apartamentos	400,00	
Material para Jardim	Lojas e Apartamentos	100,00	100,00
Material p/ Manutenção e Conservação	Lojas e Apartamentos	400,00	400,00
Agua (area comum)	Lojas e Apartamentos	750,00	750,00
Energia Eletrica (area comum)	Lojas e Apartamentos	3.700,00	3.700,00
Certificado Digital	Lojas e Apartamentos	15,00	15,00
Internet / Telefone	Apartamentos	299,00	-
Despesas Bancarias	Lojas e Apartamentos	90,00	90,00
Taxa de Vistoria Bomberios	Lojas e Apartamentos	120,00	120,00
Manutenção dos Extintores	Lojas e Apartamentos	50,00	50,00
Manuntenção de Bombas (Todos)	Lojas e Apartamentos	100,00	100,00
Manuntenção dos Portões	Apartamentos	100,00	
Manuntenção do Jardim	Lojas e Apartamentos	500,00	500,00
Manuntenção dos Elevadores	Apartamentos	1.200,00	
Manuntenção de Bombas (somente Apto)	Lojas e Apartamentos	380,00	380,00
Seguro Obrigatório	Lojas e Apartamentos	797,20	797,20
Serviço de dedetização	Lojas e Apartamentos	40,00	40,00
Serviço de Limpeza Caixa de Agua	Lojas e Apartamentos	113,33	113,33
Serviço de Eletricos	Lojas e Apartamentos	250,00	250,00
Serviço de Limpeza Caixa de Gordura	Lojas e Apartamentos	50,00	50,00
Total A + B		17.937,07	15.938,07
(C) Fundo de Reserva (10%)		1.793,71	1.593,81
Total A + B + C + D		19.730,78	17.531,88

71

UNID	FRAÇÃO IDEAL (NBR 12.721)	LOJAS + APTOS		FRAÇÃO IDEAL PROPORCIONAL (SEM AS LOJAS)	APTOS		21.929,68
		R\$	19.730,78		R\$	2.198,90	
101	6,421	R\$	1.266,83	6,90	R\$	151,63	R\$ 1.418,46
201	4,148	R\$	818,38	4,45	R\$	97,95	R\$ 916,33
202	5,769	R\$	1.138,36	6,20	R\$	136,25	R\$ 1.274,61
203	5,770	R\$	1.138,41	6,20	R\$	136,26	R\$ 1.274,67
204	4,423	R\$	872,62	4,75	R\$	104,44	R\$ 977,06
301	4,431	R\$	874,26	4,76	R\$	104,64	R\$ 978,90
302	5,425	R\$	1.070,41	5,83	R\$	128,12	R\$ 1.198,52
303	5,766	R\$	1.137,71	6,19	R\$	136,17	R\$ 1.273,89
304	4,423	R\$	872,62	4,75	R\$	104,44	R\$ 977,06
401	4,435	R\$	874,96	4,76	R\$	104,72	R\$ 979,69
402	5,769	R\$	1.138,36	6,20	R\$	136,25	R\$ 1.274,61
403	5,766	R\$	1.137,71	6,19	R\$	136,17	R\$ 1.273,89
404	4,426	R\$	873,32	4,75	R\$	104,53	R\$ 977,85
501	5,916	R\$	1.167,23	6,35	R\$	139,71	R\$ 1.306,94
502	7,307	R\$	1.441,75	7,85	R\$	172,56	R\$ 1.614,32
503	7,252	R\$	1.430,88	7,79	R\$	171,26	R\$ 1.602,15
504	5,665	R\$	1.117,75	6,08	R\$	133,78	R\$ 1.251,53
L01	1,720	R\$	339,32				R\$ 339,32
L02	1,292	R\$	255,01				R\$ 255,01
L03	1,955	R\$	385,74				R\$ 385,74
L04	1,922	R\$	379,16				R\$ 379,16

72

73 **6) Eleição do conselho fiscal/consultivo:** O presidente perguntou se entre os presentes
74 alguém tinha interesse em participar como membro do Conselho Fiscal colocando-se a

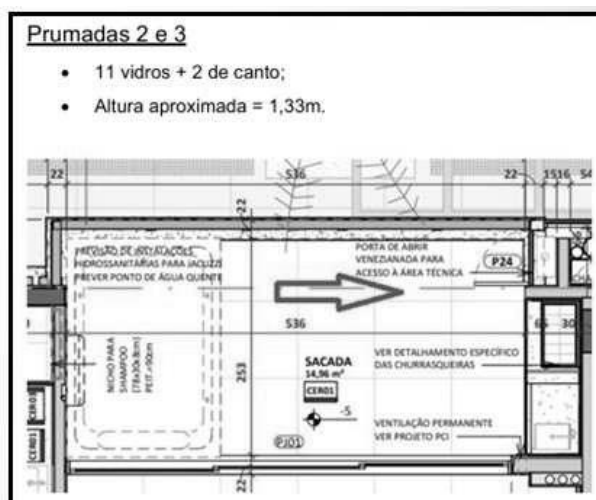
BELLINI RESIDENCE INCORPORAÇÃO SPE LTDA

CNPJ 35.652.469/0001-90

JUCESC NIRE 42206042277

Rua das Baleias Franca, 60, Bairro Jurerê, CEP 88.053-515, Florianópolis - SC

75 disposição a Sra. Rafaella Cassaro Lopes Costa (Loja 3), o Sr. Valter Luiz dos Santos (unidade
76 303) e o Sr. Antonio Biasi (unidade 402). Colocado em votação todos foram eleitos por
77 unanimidade com mandato até fevereiro/2025. **7) Apresentação do projeto para**
78 **fechamento das sacadas com deliberação sobre o sistema, especificações do material,**
79 **cor do vidro e cor do perfil:** O administrador Fabrício informou que a convenção de
80 condomínio já prevê o fechamento das sacadas e passou a palavra ao engenheiro João
81 Carlos que apresentou o projeto e padronização para fechamento de sacadas: Sistema:
82 Reiki; Cor dos perfis em alumínio: Branco Fosco; Acabamentos: Branco; Cor dos vidros:
83 Incolor; Vidro do tipo temperado 8mm; Emissão de ART por um responsável técnico; Sentido
84 de abertura das folhas: em direção à avenida dos Búzios (oposto ao mar).



85
86 Alguns cotistas questionaram se a cor do vidro será diferente do guarda corpo e durante
87 a assembleia foi feito contato com o arquiteto responsável pelo projeto, que informou não
88 haver problema em instalar vidros com a cor aproximada do guarda corpo. Após algumas
89 manifestações, a administração sugeriu que seja aprovado o vidro incolor e durante a
90 produção do mesmo, seja convocada uma assembleia para deliberação a respeito da
91 película. Por unanimidade foi aprovada a padronização apresentada. **8) Apresentação do**
92 **orçamento para fechamento das sacadas:** Neste item, o engenheiro apresentou os
93 seguintes orçamentos das empresas ENGELUMI e PERSONAL EVOLUTION para os
94 apartamentos finais 01 e 04 e apartamentos finais 02 e 03:

BELLINI RESIDENCE INCORPORAÇÃO SPE LTDA


CNPJ 35.652.469/0001-90

JUDESC NIRE 42206042277

Rua das Baleias Franca, 60, Bairro Jurerê, CEP 88.053-515, Florianópolis - SC


APTOS FINAIS 01 E 04

PERSONAL EVOLUTION CONFORTO PARA O SEU LAR		LINHA SEM ROLDANA DESCONTO ESPECIAL PARA REUNIÃO DE CONDOMÍNIO	
		CONDIÇÃO DE PAGAMENTO	
À VISTA		(1+2)	
-R\$	8.330,45	-R\$	2.776,82
À PRAZO		(1+4)	
-R\$	8.925,48	-R\$	1.785,10
À PRAZO		(1+9)	
-R\$	9.421,34	-R\$	942,13

	INDIVIDUAL	R\$ 7.800,00 à vista
		R\$ 8.250,00 pagamento 1+2
GRUPO MÍNIMO 10 SACADAS		R\$ 7.400,00 à vista
		R\$ 7.800,00 pagamento 1+2

APTOS FINAIS 02 E 03

PERSONAL EVOLUTION CONFORTO PARA O SEU LAR		LINHA SEM ROLDANA DESCONTO ESPECIAL PARA REUNIÃO DE CONDOMÍNIO	
		CONDIÇÃO DE PAGAMENTO	
À VISTA		(1+2)	
-R\$	10.963,74	-R\$	3.654,58
À PRAZO		(1+4)	
-R\$	11.746,86	-R\$	2.349,37
À PRAZO		(1+9)	
-R\$	12.399,47	-R\$	1.239,95

	INDIVIDUAL	R\$ 9.990,00 à vista
		R\$ 10.490,00 pagamento 1+2
GRUPO MÍNIMO 10 SACADAS		R\$ 9.400,00 à vista
		R\$ 9.870,00 pagamento 1+2

95

96 Solicitou que os interessados entrem em contato no prazo de 10 dias e informou que a
97 instalação nas unidades será feita na ordem em que os cotistas manifestarem interesse. **9)**

98 **Assuntos gerais:** No último item da pauta, foi informado pelo administrador Fabrício que o
99 habite-se do corpo de bombeiros foi emitido na data de 31/08/2024, e que no dia
100 29/08/2024 foi realizada a vistoria da prefeitura. A expectativa é que o habite-se do
101 Residencial seja emitido em outubro/2024 e a liberação para moradia após a emissão do
102 mesmo. Nada mais havendo a tratar o presidente encerrou a assembleia e eu, na
103 qualidade de secretária, lavrei a presente ata. O presidente e a secretária declaram que
104 foram respeitados os requisitos para realização da presente assembleia.

105

106 Florianópolis/SC, 31 de agosto de 2024.

107

108

109 **MARCELO MARQUES**110 **Presidente**

111

112 **LISTA DE PRESENÇA:**113 **ANTONIO BIASI**114 **ARTHUR RADAELLI NICOLEIT**

Documento assinado digitalmente

gov.br**KAROLYNE MARTINELLI BRASIL**

Data: 10/09/2024 10:58:19-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>**KAROLYNE MARTINELLI BRASIL****Secretária**

BELLINI RESIDENCE INCORPORAÇÃO SPE LTDA

CNPJ 35.652.469/0001-90

JUCESC NIRE 42206042277

Rua das Baleias Franca, 60, Bairro Jurerê, CEP 88.053-515, Florianópolis - SC

- 115 **BIANCA FERNANDES FIGUEIREDO**
- 116 **LANDER KREMER** representado por **CASAS INCRÍVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**
- 117 representada por **Claudio Eduardo Enzweiler kny**
- 118 **DAL VESCO ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS** representada por **Nelson Miguel Dal**
- 119 **Vesco**
- 120 **FELIPE CESAR LAPA BOSELLI**
- 121 **FRANCISCO JOSE DOMINGUES JUNIOR**
- 122 **GLAUCE CRISTINA DE ASSIS COELHO**
- 123 **GRAZIELI SASSI**
- 124 **GUILHERME DE SOUZA QUADROS**
- 125 **MARCIAL EVANDRO LOPES BERALDO**
- 126 **MARCIO SCHLINDWEIN**
- 127 **RAFAELLA CASSARO LOPES COSTA**
- 128 **VALTER LUIZ DOS SANTOS**