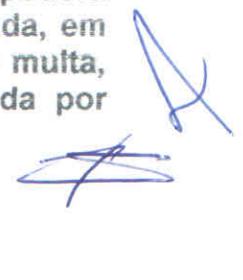


**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EM
CONSTRUÇÃO "VILLA UMBRIA" REALIZADA NO DIA 30 DE SETEMBRO DE
2023**

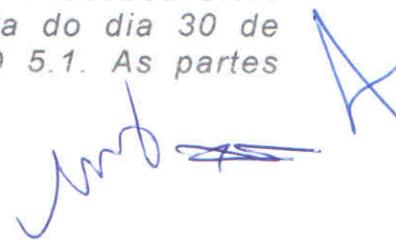
Às 9:00 horas do dia 30 de Setembro de 2023, no auditório localizado na Avenida Raja Gabaglia, nº 2.000, Bairro Estoril, Belo Horizonte-MG., em primeira chamada e às 09:30 horas, em segunda chamada, foi aberta e instalada a presente assembleia geral ordinária, com o número de condôminos presentes, conforme Lista de Presença, cujas páginas ficam como parte anexa, integrante e indissociável desta ata. Desta forma, reuniram-se os condôminos de unidades autônomas do empreendimento imobiliário em construção denominado "EDIFÍCIO VILLA UMBRIA", incorporado pela HABITARE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. (destituída) por sobre os lotes 01-A, 02-A, 03-A, 04-A, 05-A, 06-A, 07-A, 08-A e 09-A, todos da quadra 23 do Bairro Engenho Nogueira, localizados na Rua Randolpho Trindade, 150, Bairro Engenho Nogueira, em Belo Horizonte-MG., conforme incorporação registrada na matrícula nº 103027 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG, para deliberarem sobre os seguintes assuntos constantes no Edital de Convocação: **a) Eleição do(a) síndico(a), subsíndico e conselheiros; b) Prestação e aprovação das contas; c) Eleição da Comissão de Representantes dos Adquirentes, nos termos da Lei 4.591/64; d) Discussão e aprovação de taxa de condomínio; e) Discussão e eventual estipulação de critérios para regularização de dívidas condominiais; f) Apresentação e deliberação sobre a proposta de participação da permutante Acauã; g) Discussão e aprovação do Termo Aditivo ao contrato de prestação de serviços advocatícios.** Aberta a assembleia, foi eleita como presidente da assembleia a Sra. Andrea e, como secretário, o advogado Antônio Aurélio de Souza Viana. Passou-se à deliberação dos itens da pauta. Quanto ao item "a", eleição do síndico, subsíndico e conselheiros, foi apresentada **chapa única**, composta por: síndica, Andrea Santos Soares Polazzi, subsíndico Juliano Moterani Maia (Montefalco) e Luiz Henrique Alves Barbosa (Assis) e, como conselheiros: Lázaro Aparecido de Gouvea, Joaquim Sávio de Mendonça e Vanise Maria Santos. Passando-se à votação, **a chapa foi eleita por unanimidade.** Passou-se à discussão do item "b", prestação de contas. O síndico Henrique **apresentou as contas, que foram aprovadas por unanimidade.** Passou-se à discussão do item "c", a saber, "Eleição da Comissão de Representantes dos Adquirentes, nos termos da Lei 4.591/64". Após a apresentação dos nomes, foi aprovada, por unanimidade, a seguinte composição da comissão de representantes dos adquirentes: **Andrea Santos Soares Polazzi, Luiz Henrique Alves Barbosa, Vanise Maria Santos, Juliano Moterani Maia e Valério Máximo Gambogi Parreira.** Na sequência, passou-se à discussão do item "d". A administração atual apresentou, como sugestão para manutenção das despesas mínimas da obra, a aprovação de uma taxa de condomínio de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por unidade. Esse valor foi proposto diante do contexto, com o objetivo de depuração do grupo, isto é, para identificação das pessoas que estão realmente interessadas em continuar no empreendimento. **Apresentada a proposta, a taxa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) foi aprovada por unanimidade dos presentes.** Passou-se à discussão do item "e" da pauta, no caso, a estipulação de critérios para regularização de dívidas condominiais. **Foi sugerido que o condomínio poderá aceitar a quitação das taxas condominiais em atraso de forma parcelada, em até 36 (trinta e seis) vezes, com correção monetária, juros mensais e multa, desde que a parcela mínima seja R\$ 500,00. A proposta foi aprovada por**

Jmb 

unanimidade dos presentes. Passou-se à discussão do item "f" do edital, que é a "Apresentação e deliberação sobre a proposta de participação da permutante Acauã". Foi esclarecido que a administração atual, juntamente com o advogado Dr. Aurélio, esteve reunida com o sócio da Acauã, senhor Maurício. A Acauã se dispôs a colaborar com algumas despesas e auxiliar com os gastos para realização de leilões. Nesse sentido, foi pensado, entre o jurídico do condomínio Villa Umbria e o jurídico da Acauã, um termo de compromisso e contrato de mútuo. Foi apresentada a seguinte minuta de contrato: "CONDOMÍNIO VILLA UMBRIA, ente despersonalizado inscrito no CNPJ (ME) sob o n. 23.862.262/0001-60, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Randolpho Trindade, nº 150, Bairro Alto do Engenho, neste ato representado por seu síndico,, CPF n., residente e domiciliado na, eleito na assembleia realizada no dia....., doravante simplesmente CONDOMÍNIO ou MUTUÁRIO; e ACAUÃ EMPREENDIMENTOS LTDA, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ (ME) sob o nº 20.310.397/0001-25, com sede na Rua Monte Alverne, nº 216, Bairro Floresta, CEP 31.015-400, Belo Horizonte (MG), doravante referida simplesmente como PERMUTANTE ou MUTUANTE, resolvem firmar o presente CONTRATO DE MÚTUO, conforme as cláusulas e condições abaixo pactuadas, aceitas e outorgadas por ambos: CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS CONTRIBUIÇÕES QUE A PERMUTANTE FARÁ EM FAVOR DO CONDOMÍNIO. 1.1. O CONDOMÍNIO VILLA UMBRIA (em construção) destituiu a incorporadora e construtora HABITARE e está buscando concluir as obras daquele empreendimento. Lado outro, a ACAUÃ EMPREENDIMENTOS LTDA é a PERMUTANTE, a proprietária dos lotes onde o empreendimento será edificado e, não obstante não tenha qualquer obrigação junto ao condomínio ou junto aos adquirentes, por liberalidade, prontificou-se a contribuir com as despesas de manutenção das obras, visando contribuir para que a retomada das obras possa acontecer tão logo seja possível. Neste sentido, o CONDOMÍNIO enviou para a PERMUTANTE 03 (três) boletos, de R\$1.000,00 (mil reais) cada um, com vencimento em 10 de outubro, 10 de novembro e 10 de dezembro de 2023. 1.2. Não obstante aquela contribuição já tivesse sido ajustada, a COMISSÃO DE ADQUIRENTES expôs para a PERMUTANTE as dificuldades em manter todas as despesas. Por isso, mais uma vez, visando apenas contribuir para que as estruturas então realizadas sejam conservadas, e para que as obras possam o quanto antes ser retomadas, a PERMUTANTE resolveu rever o valor da contribuição, e propôs pagar o valor equivalente a 06 (seis) mensalidades a serem pagas à GUARDDOG (empresa que disponibiliza cães de guarda ao condomínio). O valor dessas 06 (seis) mensalidades totaliza R\$10.200,00 (dez mil e duzentos reais = R\$1.700,00, valor mensal, x 06 meses). O CONDOMÍNIO comprometeu-se a cancelar os boletos anteriormente emitidos, que venceriam em 10 de outubro, 10 de novembro e 10 de dezembro, mencionados no item 1.1, acima, e substituí-los por novos boletos de R\$1.700,00 (mil e setecentos reais), cada um, para esses meses. Também se comprometeu a enviar mais 03 (três) boletos de R\$1.700,00 (mil e setecentos reais), com vencimento para janeiro, fevereiro e março de 2024. 1.3. Além do valor acima, a

mt ~~mt~~ A

PERMUTANTE comprometeu-se a contribuir pagando o saldo devedor em aberto do IPTU do exercício de 2023, incidente sobre o imóvel onde está sendo edificado o CONDOMÍNIO VILLA UMBRIA. Conforme informado, o valor do saldo devedor em aberto, relativo ao exercício do 2023, na data de hoje, soma R\$9.530,00 (nove mil quinhentos e trinta reais). O CONDOMÍNIO compromete-se a enviar para a PERMUTANTE a guia de pagamento emitida pela Prefeitura de Belo Horizonte, para que esse pagamento possa ser feito. CLÁUSULA SEGUNDA. DO MÚTUO, DOS ENCARGOS E DA FORMA DE PAGAMENTO. 2.1. Também com a intenção de contribuir com a retomada das obras do empreendimento, a PERMUTANTE emprestará ao CONDOMÍNIO um valor de até R\$40.000,00 quarenta mil reais, que será utilizado no pagamento das despesas relativas ao procedimento de leilão das unidades inadimplentes do condomínio. Compreende-se nessas despesas o valor da comissão do leiloeiro, despesas com publicação de editais etc. 2.2. Os valores mutuados serão corrigidos e remunerados pelo mesmo índice aplicável às cadernetas de poupança, iniciando-se a incidência desses encargos na data em que cada valor for disponibilizado ao condomínio, encerrando na data em que o MUTUÁRIO quitar integralmente o valor ora mutuado. 2.3. Quando houver necessidade de efetuar pagamentos por contas das despesas daquele(s) leilão(ões), o(a) síndico (a) deverá informar à PERMUTANTE-MUTUANTE, por escrito, os valores a serem pagos, as datas de vencimento e a quem devem ser feitos os pagamentos. 2.4. O CONDOMÍNIO-MUTUÁRIO também deverá prestar contas mensais das receitas e despesas que tiverem e anexar os extratos bancários. 2.5. O CONDOMÍNIO-MUTUÁRIO pagará o valor do mútuo, com os encargos ora ajustados, quando começar a receber algum recurso devido por condôminos inadimplentes, ou quando receber algum valor decorrente da venda de unidades retomadas junto a inadimplentes. 2.6. Caso ocorra algum dos termos acima ajustados (recebimento de recursos devidos por condôminos inadimplentes, ou venda de unidades retomadas junto a inadimplentes), o CONDOMÍNIO MUTUÁRIO deverá quitar o valor mutuado, com seus acréscimos, no prazo de 10 (dez) dias. Caso o pagamento não ocorra, o saldo devedor passará a ser corrigido monetariamente pela variação do INPC (IBGE) e sobre o valor devido ainda incidirão juros de 1,0% (um por cento) ao mês e multa de 2,0% (dois por cento). CLÁUSULA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS 4.1. Os termos e condições constantes do presente instrumento são a expressão do acordo final entre as partes, e seus termos somente poderão ser alterados por escrito, mediante termo aditivo. 4.2. A tolerância por qualquer das partes em relação a condutas que estejam em desacordo com o presente contrato não significará renúncia, perdão, alteração ou novação das obrigações aqui descritas, ficando desde já convencionado para todos os fins de direito que o fato, caso ocorra, será ato de mera liberalidade; 4.3. O presente contrato, assinado por duas testemunhas, constitui título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, III do Código de Processo Civil. 4.4. O presente contrato foi aprovado na assembleia do dia 30 de setembro de 2023. CLÁUSULA QUINTA – DO FORO 5.1. As partes



contratantes elegem o foro da comarca de BELO HORIZONTE/MG para dirimir as controvérsias oriundas deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E por estarem justas e contratadas, as partes assinam digitalmente o presente contrato, na presença de duas testemunhas, cientes de seu conteúdo, que abaixo subscrevem. Belo Horizonte, de de 2023.” **Lida a minuta do contrato, a mesma foi aprovada por unanimidade dos presentes, ficando devidamente aprovada pela assembleia de condôminos, motivo pelo qual a administração do condomínio fica autorizada a assinar o referido contrato.**

Passou-se à discussão do item “g” do Edital, que é a “Discussão e aprovação do Termo Aditivo ao contrato de prestação de serviços advocatícios”. Sobre este item, foi esclarecido que o Condomínio não possui caixa para continuar arcando com as despesas mensais de consultoria jurídica. Diante desse cenário de dificuldade, o Escritório Viana & Cunha apresentou a proposta de prosseguir com a prestação de serviços, sem o pagamento de quantias mensais. Para tanto, é necessário celebrar termo aditivo ao contrato de prestação de serviços. Nesse sentido, o escritório elaborou minuta de Termo Aditivo, com o seguinte conteúdo: “**TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS** que entre si fazem, de um lado – como **CONTRATADA**: “**VIANA & CUNHA ADVOCACIA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**”, registrada na Ordem dos Advogados do Brasil sob o nº 5747, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.307.471/0001-30, com sede na Av. Raja Gabaglia, nº 1093, 7º andar, Bairro Cidade Jardim, Belo Horizonte-MG., neste ato representada por seus sócios, **ANTÔNIO AURÉLIO DE SOUZA VIANA**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB-MG 127.409 e **TIAGO SOARES DE OLIVEIRA CUNHA**, brasileiro, divorciado, inscrito na OAB-MG 146.473, e de outro lado, como **CLIENTE**: **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLA UMBRIA**, ente sem personalidade jurídica, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.862.262/0001-60, localizado na Rua Randolpho Trindade, nº 150, Bairro Engenho Nogueira, Belo Horizonte-MG, composto pelos adquirentes das unidades em construção, conforme incorporação imobiliária registrada na matrícula nº 103027 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte-MG, neste ato representado pelo seu síndico **LUIZ HENRIQUE ALVES BARBOSA**, eleito em assembleia realizada no dia 30 de abril de 2022. **CONSIDERAÇÕES INICIAIS** Considerando que foi firmado, em 1º de fevereiro de 2013, contrato de prestação de serviços advocatícios entre os advogados, a **ACEVILLA – Associação dos Compradores do Empreendimento Villa Umbria** e a **Comissão de Representantes dos Adquirentes do Villa Umbria** para prestação de serviços de consultoria e assessoria jurídica; Considerando que em 09 de agosto de 2014 as partes mencionadas anteriormente firmaram novo contrato de prestação de serviços, para a fase de pós-destituição da falida construtora **Habitare**; Considerando que foi ajustado, no último contrato entre as partes, que os contratantes pagariam a quantia mensal de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), a serem reajustados pelo IGPM a cada 12 meses, além de honorários para propositura de ações, bem como foi ajustado honorário de êxito de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a serem reajustados, devidos no caso de conclusão da obra; Considerando que a averiguação dos honorários de êxito depende da medição da obra; Considerando que desde o mês de outubro de 2019 não há reajuste das

parcelas mensais; Considerando que houve atuação da contratada junto à Prefeitura de Belo Horizonte, o que ensejou a anulação da cobrança do valor de outorga onerosa, no valor aproximado de R\$900.000,00 e não houve pagamento de êxito sobre esse valor; Considerando que houve a propositura de ações de embargos de terceiro para liberação de indisponibilidades e impedimentos na matrícula do empreendimento, mas não houve pagamento dos honorários ajustados em contrato; Considerando que o escritório atuou na esfera criminal, em caso de invasão da obra, mas não houve pagamento dos honorários ajustados em contrato; Considerando que o Condomínio Villa Umbria informou não ter condições financeiras de arcar com o pagamento mensal dos honorários contratados e desde o mês de junho de 2023 não é feito qualquer pagamento de honorários mensais por parte do Condomínio; Considerando que, apesar da ausência de pagamento, a contratada continuou a prestar os serviços e há casos pendentes, como notificações judiciais em curso e atuação na parte de consultoria; Considerando que a contratada prestou serviços em diversos processos judiciais, inclusive de anulação de hipoteca, acarretando ao cliente uma economia aproximada de 20 milhões de reais; Considerando que a destituição da Habitare foi levada a registro, consolidando a natureza jurídica de condomínio em construção; Considerando, por fim, o intuito das partes em manterem a relação contratual previamente ajustada, resolvem firmar o presente aditivo contratual, mediante as seguintes cláusulas: 1. RATIFICAÇÃO DOS TERMOS AJUSTADOS NOS CONTRATOS ANTERIORES – O CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLA UMBRIA, ente sem personalidade jurídica, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.862.262/0001-60, localizado na Rua Randolpho Trindade, nº 150, Bairro Engenho Nogueira, Belo Horizonte-MG, composto pelos adquirentes das unidades em construção, conforme incorporação imobiliária registrada na matrícula nº 103027 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte-MG., adere e ratifica os termos dos dois contratos de prestação de serviço anteriores, firmados pela Comissão de Representantes dos Adquirentes e pela ACEVILLA. 2. DA ISENÇÃO QUANTO AO PAGAMENTO DAS PARCELAS MENSIS DE HONORÁRIOS – Fica ajustado que a contratada não fará a cobrança de honorários mensais, de forma a viabilizar a continuidade da prestação de serviços, serviços que serão prestados durante o período máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da assinatura deste aditivo. 3. DOS HONORÁRIOS EM CASO DE RESCISÃO – A CONTRATADA poderá, a qualquer tempo, rescindir o contrato, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias, com a consequente interrupção da prestação dos serviços, situação em que renunciará ao recebimento dos honorários de êxito, não havendo qualquer multa para essa hipótese. 3.1. Caso o CONTRATANTE opte pela rescisão do contrato de prestação de serviços antes da retomada da obra, deverá arcar com o pagamento de multa contratual correspondente a 20% (vinte por cento) do valor total dos honorários de êxito previstos para o caso de conclusão da obra, conforme descrito na cláusula “2.3” do contrato de 09 de agosto de 2014, isto é, R\$200.000,00 (duzentos mil reais), devidamente atualizados desde o mês de julho de 2014. 3.2. Caso o CONTRATANTE opte pela rescisão do contrato de prestação de serviços após a retomada da obra, serão devidos honorários de êxito integrais, conforme descritos na cláusula “2.3” do contrato firmado em 09 de agosto de 2014, isto é, R\$200.000,00 (duzentos mil reais), devidamente atualizados desde o mês de julho de 2014, salvo no caso de desídia grave por parte da contratada, a ser apurada em processo judicial, assegurado o contraditório e ampla defesa e após o trânsito em julgado, situação em que o contrato pode ser rescindido sem ônus para o contratante. 3.3. A CONTRATADA terá direito a 20% (vinte por cento) sobre toda e

qualquer demanda, seja ela de cobrança judicial ou extrajudicial, indenização em ações pró ou contra Contratante, bem como da redução/eliminação de tributos, matéria ambiental ou administrativa. Em caso de renúncia ou revogação dos poderes a partes ajustam que serão devidos os honorários proporcionais ao tempo de atuação processual ou da negociação extrajudicial entabulada. 3.4. Os honorários ajustados têm natureza alimentar e terão preferência sobre outras dívidas, podendo este instrumento ser averbado nas matrículas individuais ou do empreendimento, como forma de garantia. 4. DA QUITAÇÃO RECÍPROCA QUANTO ÀS DEMAIS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS – Por força deste instrumento aditivo ao contrato, as partes conferem recíproca quitação em relação aos serviços prestados e aos honorários, para nada exigir uma da outra em juízo ou administrativamente. 4.1 À exceção dos honorários de êxito, conforme ajustado nos itens anteriores, toda e qualquer parcela de honorários supostamente devidos a título de procedimentos conduzidos pela contratada, reajustes de parcelas mensais não quitados ou parcelas mensais não quitadas ficam renunciadas pela contratada e por seus sócios. 4.2. O contratante reconhece que os serviços foram prestados com técnica e responsabilidade adequada, não havendo, até o momento, nada a reclamar sobre a atuação dos advogados, em juízo ou fora dele, conferindo, portanto, a mais ampla quitação em relação aos serviços prestados. 5. DO ATENDIMENTO AOS CLIENTES – Os advogados poderão restringir o atendimento ao(à) síndico(a), naquilo que se refere às questões corriqueiras do dia a dia, não sendo obrigados a participar de grupos de Whatsapp ou atender os demais membros do condomínio. E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente termo aditivo, em duas vias, para que produzam todos os seus efeitos legais". **Feita a leitura da minuta, a mesma foi aprovada por unanimidade dos presentes. A administração fica autorizada a assinar o referido termo aditivo ao contrato de prestação de serviços.** Deliberados todos os assuntos previstos no Edital de convocação, encerrou-se a presente ata, que é assinada pelo atual síndico, Sr. Luiz Henrique Alves Barbosa, pela presidente da assembleia e pelo secretário.



2º RTD - 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Rua Guajajaras, 197 - (31) 3224-1788 - BH/MG - CEP 30180-103
2º RTD - BH - Sinônimo de Eficiência e Qualidade
Visite nosso site : www.rtdbh.com.br | (31) 97122-1486

Certifico que o presente documento apresentado hoje neste 2º RTD - BH, foi protocolado, registrado e digitalizado sob o nº 1421451 - Lv. : B
O referido é verdade. Dou fé.

Belo Horizonte, 24 de Maio de 2024.

() GEBÚLIO SÉRGIO DO AMARAL - OFICIAL () JOSÉ LUIZ NOGUEIRA - OF. SUBST. () ALVINA G. DO AMARAL
() GRAZIELLE Mª P. ASSUNÇÃO () JAIRO R. DO NASCIMENTO - () ANDRÉ SILVA DE PAULO - SUBSTITUTOS

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos - BHte - MG

SELO DE CONSULTA: HTH89006
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1902.3517.8512.6569

Quantidade de atos praticado(s): 009
Emol. R\$ 127,87 - TRJ. C\$ 36,91 - Rec. R\$ 7,89
Valor Final R\$ 178,86 - ISSQN R\$ 6,39

Ato(s) praticado(s) por: Wanderson C/G Silva - Escrivente
Cod. Ato: 8101-87 / 5202-71 / 5550-91



Consulte a validade deste Selo no site: <https://selo.tmg.jus.br/>

2º RTD - BH
2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Este documento principal possui outro(s)
a ele integrante(s) contendo 01 lauda(s).

Lista de Assinaturas da Assembleia
Geral Ordinária do Condomínio
Villa Umbris realizada no dia
30 de setembro de 2023

Unidade	Torre	Assinatura	
1401	ASSIS		
* 502	ASSIS		
502	Montefalco		
1801	Montefalco		
1702	ASSIS		
1801	ASSIS		
602	Montefalco		P.P.
1302	montefalco		P.P.
302	ASSIS		P.P.
202	ASSIS		P.P.
1102	MONTESALCO		P.P.
1401	MONTESALCO		P.P.
1001	MONTESALCO		P.P.
902	ASSIS		P.P.
401	ASSIS		