

Comunicado n. 001/2025

Assunto: Deliberações da Assembleia Geral Instalação de 10/12/2025

Senhores (as) Condôminos (as),

Apresentamos, por meio deste, o resumo das deliberações da Assembleia. No dia 10 de dezembro de 2025, em segunda chamada às 19h30, reuniram-se no Cinema do Shopping Várzea Grande os proprietários do empreendimento, ocasião em que foram apreciados e deliberados os assuntos constantes da ordem do dia, conforme segue:

PAUTA	RESULTADO
1ª. Instalação do Condomínio nos moldes da Lei 4.591/64, Código Civil e Demais Legislações Pertinentes, ratificação da convenção e entrega do condomínio Reserva dos Ipês.	Após os esclarecimentos prestados acerca dos procedimentos de instalação e entrega do empreendimento, foi deliberado e aprovado por unanimidade dos presentes a constituição e instalação do condomínio, bem como a ratificação de sua Convenção , sob a denominação: “ RESERVA DOS IPÊS – CONDOMÍNIO HORIZONTAL ”. O empreendimento localizar-se-á no endereço Rodovia Helder Cândia, Km 3,5 – Ribeirão do Lipa, Cuiabá/MT, CEP 78048-150 , sendo constituído por 291 unidades autônomas de lotes , conforme registrado em sua documentação técnica e legal.
2ª. Eleição e posse do primeiro Conselho Administrativo, com mandato de 2 (dois) anos, composto por: a) Síndico, e aprovação da remuneração; b) Tesoureiro e aprovação da remuneração; c) e Secretário.	No ato, procedeu-se à apresentação dos cargos que compõem o Conselho Administrativo , bem como de suas respectivas atribuições, sendo igualmente oportunizado aos presentes que se manifestassem quanto às candidaturas. Após as exposições e declarações de interesse, realizou-se a votação, sendo eleitos para mandato de 02 (dois) anos , com início em 10/12/2025 , os seguintes membros: • Síndica: RR Gestão Condominial – Renata Rossignolo • Tesoureiro: Victor Rodrigues Alves Real – Qd. 10, Lt. 07 • Secretário: Marcos Vinicius Marini Kozan – Qd. 03, Lt. 15
3ª. Eleição e posse do Conselho Consultivo, que será constituído por 03 (três) ou 05 (cinco) membros titulares e 03 (três) ou 05 (cinco) membros suplentes, que elegerão entre si o Presidente e Vice-presidente do Conselho.	• Presidente do Conselho Consultivo: Jean Martins e Silva Nunes – Qd. 10, Lts. 11/12 • Vice-Presidente do Conselho (Titular): Sheila Kleiner - Qd. 16, Lts. 31/32 • Conselheiros Titulares: – Luiz Carlos Toledo Junior – Qd. 07, Lt. 08 – Plínio Pellenz Junior – Qd. 06, Lt. 09 – Erika Ishy – Qd. 06, Lt. 14 • Conselheiros Suplentes: – Everthon Martins Ferreira – Qd. 06, Lt. 04 – Luiz Philipe de A. Silva Pinho – Qd. 13, Lt. 08
4ª. Aprovação da previsão orçamentária e formação do Fundo de Reserva.	Foi realizada a explanação dos itens constantes na sugestão de Previsão Orçamentária , esclarecendo-se que os valores apresentados foram elaborados com base na média de custos praticados em empreendimentos de padrão semelhante . Ressaltou-se que esta primeira previsão orçamentária tem por finalidade estabelecer a taxa condominial inicial , adotando-se custos para o início da administração. Informou-se, ainda, que conforme boas práticas de gestão e diante da inexistência de histórico de despesas, é obrigatória a revisão orçamentária após 120 (cento e vinte) dias , a ser realizada pela administração eleita, mediante novo estudo baseado nas despesas efetivas do exercício de 2026 e nos contratos firmados pelo condomínio.

	Encerradas as considerações, procedeu-se à votação da taxa condominial inicial, nos termos da Previsão Orçamentária apresentada, sendo a proposta aprovada pela maioria dos presentes. Além da receita ordinária, foi igualmente aprovada a constituição do Fundo de Reserva no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da taxa condominial. Por fim, registrou-se que, nos termos da Convenção, a cobrança da cota condominial ocorrerá pelo critério de rateio proporcional à fração ideal de cada unidade autônoma.
5ª. Aprovação da taxa de rateio de enxoval para compra dos itens de implantação.	Foi informado aos condôminos que a taxa de enxoval tem por finalidade viabilizar a aquisição dos itens de ordem operacional necessários para o início das atividades, tais como: telefone para portaria, materiais de zeladoria, itens de limpeza, lixeiras, bebedouro, entre outros equipamentos básicos indispensáveis ao funcionamento inicial. Submetida à votação, a taxa de enxoval foi aprovada, sendo fixada no valor de 3 (três) parcelas de R\$ 97,00, com início da cobrança previsto para janeiro de 2026.

MÉDIA DA COTA CONDOMINIAL

FRAÇÃO MÉDIA	TAXA CONDOMINIAL	FUNDO DE RESERVA	TOTAL
250,00	R\$ 555,60	R\$ 55,56	R\$ 611,16
251,00	R\$ 557,00	R\$ 55,70	R\$ 612,70
253,00	R\$ 561,33	R\$ 56,13	R\$ 617,46

HABITE-SE E MATRÍCULAS INDIVIDUALIZADAS

O Habite-se do empreendimento encontra-se em processo de finalização junto à Prefeitura Municipal de Cuiabá.

ÍNICIO DA COBRANÇA DA COTA CONDOMINIAL

Em razão das formalidades administrativas de abertura de CNPJ, o início da cobrança da cota condominial está previsto para **10 de janeiro de 2026**, conforme estabelece a Convenção Condominial, estando sua exigibilidade vinculada à expedição definitiva do Habite-se.

PROXIMOS PASSOS

Com a instalação formal do Condomínio, a **Ata da Assembleia de Instalação** será concluída, assinada e encaminhada ao **Cartório de Registro de Títulos e Documentos** para registro.

Após o registro, o documento será remetido à **Receita Federal** para emissão do **CNPJ do Condomínio**, etapa indispensável para abertura de contas bancárias, contratação de serviços e início das rotinas administrativas.

Paralelamente, a **gestão eleita** realizará, ainda na próxima semana, a **vistoria inicial das áreas comuns**, a fim de registrar o termo de recebimento do empreendimento.

COMUNICAÇÃO OFICIAL DO CONDOMÍNIO

Após a finalização e assinatura da Ata, a incorporadora iniciará o envio dos documentos cadastrais dos proprietários à Síndica e à administração condominial, permitindo a criação dos canais oficiais de comunicação. Enquanto os canais definitivos são estruturados, eventuais dúvidas poderão ser encaminhadas temporariamente ao e-mail oficial do empreendimento: **reservadosipescba@gmail.com**.

Agradecemos novamente pela atenção e ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.