

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Considerando os procedimentos de instalação, ratificação e entrega do Condomínio Florais Esmeralda;

Considerando a necessidade de eleição dos membros dos Conselhos, Administrativo e Consultivo, para fins legais de gestão e representatividade dos condôminos;

Considerando a necessidade de deliberação sobre a composição de valores da cota condominial inicial.

GINCO OMEGA INCORPORACOES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n. 22.535.675/0001-78, por meio de seu representante legal que subscreve ao final, na qualidade de empreendedora do Condomínio Florais Esmeralda e com fulcro no art. 61, II, "a", da Convenção Condominial, **CONVOCA** os proprietários das unidades do **CONDOMÍNIO FLORAIS ESMERALDA** para, nos termos do art. 1.354-A do Código Civil, participarem da **ASSEMBLEIA GERAL VIRTUAL EXTRAORDINÁRIA**, a realizar-se em **30/04/2024**, às **18h30min**, em **primeira convocação**, com presença mínima de 1/3 (um terço) dos condôminos, e às **19h00**, em **segunda convocação**, com qualquer número de condôminos presentes, no termos do art. 60 da Convenção, na **plataforma virtual de videoconferência Google Meet e votação pelo aplicativo Toppus**, para tratar da seguinte pauta:

1. Apresentação da estrutura administrativa, das contratações necessárias e do parque de equipamentos inerentes ao funcionamento do Condomínio;
2. Instalação, ratificação da Convenção e entrega do Condomínio Florais Esmeralda, com consignação de endereço;
3. Deliberação sobre condições dos mandatos dos eleitos, com definição do início e término;
4. Eleição de posse dos membros Conselho Consultivo (sete membros e sete suplentes);
5. Eleição e posse dos membros Conselho Administrativo, para os cargos de Síndico e Subsíndicos (subsíndico, subsíndico tesoureiro, subsíndico secretário);
6. Discussão e aprovação da proposta orçamentária, com estimativa de receitas e despesas, que resultarão no valor da taxa condominial e respectivos fundos de reserva e de inadimplência;
7. Informes Gerais.

Para fins deste edital, definem-se os prazos indicados abaixo:

DO PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL: até as 17h30 do 2º dia útil anterior à data de realização da assembleia, sendo este prazo preclusivo.

DO PRAZO PARA RECURSO CONTRA DECISÃO DA ASSEMBLEIA: até as 17h30 do 2º dia útil posterior à data de realização da assembleia geral, sendo este prazo igualmente preclusivo.

DA RATIFICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Cabe assinalar que o proprietário, desde a aquisição do imóvel recebeu a Convenção Condominial, de todo modo poderá acessá-la no endereço eletrônico <https://gincourbanismo.com.br/empreendimentos/florais-esmeralda> ou, se preferir requerer à **GINCO OMEGA INCORPORACOES LTDA** pelos meios de contato relacionamento@ginco.com.br. Não cabendo a alegação desconhecimento prévio dos termos quando em discussão das pautas em Assembleia.

DA PARTICIPAÇÃO E DO APLICATIVO DE ACESSO

O direito a voz e debate serão exercidos em videoconferência. Não haverá envio de *link*. Assim, para acessá-la o proprietário deverá fazer o *download* gratuito do aplicativo de celular



"Toppus" ou acessar o site <https://toppus.app/>. Após acessar o aplicativo, clique em "votação virtual", selecione "Assembleia" e clique em "entrar na videoconferência", assim será direcionado automaticamente para a plataforma "Google Meet".

Somente terão acesso ao sistema os condôminos previamente cadastrados com nome, CPF, e-mail e telefone. A atualização cadastral poderá ser feita junto aos canais de comunicação relacionamento@ginco.com.br.

No que tange ao exercício do voto, com exceção da "aclamação", as votações de pauta serão realizadas no próprio aplicativo "Toppus", devendo o condômino alternar da "janela" do "Google Meet" para a do aplicativo Toppus, selecionar a "pergunta" e marcar a respectiva opção de voto.

Em relação especificamente ao voto, esclarecemos que entre condôminos casados ou em união estável, o direito de votar e ser votado na Assembleia Geral será exercido por apenas uma pessoa, independentemente do número de imóveis que possuírem, conforme § 7º do art. 13 c/c §2º do ar. 66, ambos da Convenção, todavia, caso queira, ambos poderão participar na plataforma *Google Meet* usando aparelhos distintos, porém apenas o titular poderá votar.

Em caso de dúvidas especificamente sobre o aplicativo "Toppus", o proprietário poderá manter contato direto com o suporte, pelo canal exclusivo de *whatsapp* (65) 98115-9226.

DAS PROCURAÇÕES

Nos termos do art. 65 da Convenção, os **filhos e enteados maiores de idade e demais pessoas, somente poderão participar da Assembleia**, mediante seu credenciamento junto à secretaria da Assembleia, **através de procuração emitida pelo condômino titular do direito.**

Nos termos do art. 66 da Convenção, a representação legal deverá ser comprovada pela apresentação de **procuração com fins específicos**, a qual deverá constituir-se de instrumento particular, **sem necessidade de firma reconhecida em cartório.**

Todavia, caso o outorgado (representante) seja condômino, poderá representar até 03 (três) condôminos (inciso V do art. 15 da Convenção).

Esclarece-se que a limitação supracitada é sobre a quantidade de pessoas e não de unidade, assim caso o condômino tenha mais de uma unidade o Outorgado poderá representar tantas quanto forem necessárias.

Nos termos do art. 65 da Convenção, os condôminos poderão se fazer representar por procuradores com poderes específicos para praticar quaisquer atos e contrair quaisquer obrigações, inerentes à participação da Assembleia, devendo o **instrumento da procuração**, ser depositado em mãos do Presidente da Assembleia antes de iniciada a abertura dos trabalhos, que julgará a legalidade do mesmo e o reterá. Todavia, em razão da Assembleia ser de modalidade virtual, as **procurações, excepcionalmente, deverão ser encaminhadas ao e-mail relacionamento@ginco.com.br, até às 17h30 do 2º dia útil anterior à realização da Assembleia**, não sendo, portanto, aplicado o §1º do art. 66 da Convenção

DAS CANDIDATURAS

Nos termos do § 3º do art. 67 da Convenção, os **candidatos à Síndico, Subsíndico Tesoureiro e demais membros do Conselho Administrativo** não poderão ter seus nomes protestados ou registrados junto ao SERASA e SPC por débitos de qualquer natureza, devendo apresentar comprovantes negativos de protesto e registro.

Em razão de se tratar da primeira Assembleia, **não será obrigatório o registro prévio de chapas**, podendo os candidatos manifestarem durante a Assembleia, todavia, nesse caso, após a eleição deverão ser apresentadas as certidões exigidas no parágrafo anterior em até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de ser considerado vacante o cargo e seguir-se o rito de convenção. Assim, em caso de impedimento definitivo do Síndico caberá ao Subsíndico assumir o cargo e todas suas funções inerentes a este, pelo prazo restante do mandato em curso (art. 76 da convenção). Na impossibilidade de o Subsíndico assumir o cargo, caberá ao Presidente do Conselho Consultivo,



exercer provisoriamente o cargo de Síndico, devendo convocar no prazo de 05 (cinco) dias úteis, os membros titulares do Conselho Consultivo para reunirem-se a fim de eleger e empossar o novo Síndico, pelo prazo restante do mandato em curso (art. 76, § 4º, da convenção). Havendo impedimento do Subsíndico, Subsíndico Tesoureiro e Subsíndico Secretário, o Síndico solicitará ao Presidente do Conselho Consultivo para que convoque reunião dos membros titulares no prazo de 05 (cinco) dias úteis, com a finalidade de eleger e empossar o novo membro, pelo prazo restante do mandato em curso (art. 77 da convenção).

Esclarece-se que conforme o inciso II, do §1º do art. 69 da Convenção, os candidatos aos cargos de ambos os Conselhos não poderão inscrever seus nomes através de seus mandatários, ainda que estes últimos os representem na respectiva Assembleia de eleição.

Em caso de igualdade de votos, o desempate será por sorteio, vez que ainda não haverá Presidente de Conselho Consultivo constituído para atender ao critério do §3º do art. 62 da Convenção.

DA PUBLICIDADE

O presente Edital, nos termos do art. 58 da Convenção, será divulgado através publicação em jornal local de grande circulação, além de ser afixado em local visível na sede administrativa do Condomínio, na portaria e nos murais da área de lazer, se existentes.

Também será enviado por *e-mail*, com base no banco de endereços eletrônicos existente no cadastro da incorporadora, sendo que não recebimento do *e-mail*, por qualquer motivo, não constitui motivo para nulidade da assembleia.

DO PESO DO VOTO

Conforme art. 64 da Convenção, os votos dos condôminos nas Assembleias serão indivisíveis e obtidos de acordo com os seguintes critérios:

I - Voto proporcional à área do imóvel: cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de terreno, desprezadas as frações, correspondem o direito a 1 (um) voto.

II - Voto proporcional à área construída: cada 80,00 m² (oitenta metros quadrados) de área construída, desprezadas as frações, também correspondem o direito a 1 (um) voto.

III - O voto de cada imóvel será indivisível.

DA IMPERATIVIDADE DAS DELIBERAÇÕES

Ao final, destacamos que, conforme o art. 56 da Convenção, as deliberações adotadas pelas Assembleia, obedecido ao quórum necessário, obrigam aos Conselhos e a todos os condôminos presentes ou não, inclusive nos casos em que o seu não comparecimento decorra da sua ausência temporária do respectivo domicílio, ou outro qualquer motivo que impeça a tempestiva entrega ao destinatário, do aviso de convocação à Assembleia.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Com fulcro no art. 59 da Convenção, esclarece-se que na Assembleia somente serão tratados assuntos constantes no presente edital de convocação, em relação a "assuntos gerais", esclarecemos que estes limitarão a comunicações simples aos Convocados, sendo vedada qualquer inovação de votação de pauta.

Nos termos do § 3º do art. 66 da Convenção, o condômino que agir de forma inconveniente e/ou desrespeitosa poderá ser retirado do recinto virtual da Assembleia.

15 03
Cuiabá-MT, ... de ... de 2024


GINCO OMEGA INCORPORACOES LTDA
....