

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA Nº 25 DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BRASÍLIA TRADE CENTER

Aos vinte e dois dias de setembro de 2025, no auditório da PREVINORTE – Fundação de Previdência Complementar, 8º andar, sala 812, do Edifício Brasília Trade Center, reuniram-se em segunda convocação, às 9h30 (nove horas e trinta minutos), a Assembleia Geral Extraordinária convocada por anúncios veiculados: no Jornal de Brasília; Eletromídia; correspondência enviada via e-mail a todos os condôminos proprietários e inquilinos, por meio do site do condomínio (www.brasiliatradecenter.com.br) e pelo Concierge Informa (hall dos elevadores), conforme transcrito: “Brasília, 15 de setembro de 2025. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA EDITAL DE CONVOCAÇÃO Pelo presente Edital, nos termos dos Artigos 7º, 13º e 14º letra “a”, da Convenção do Condomínio do Edifício Brasília Trade Center, ficam convocados os Senhores Condôminos a comparecer a Assembleia Geral Extraordinária, que será realizada em data, local e ordem do dia como seguem: • **Data:** 22 de setembro de 2025, segunda-feira; • **Local:** Auditório da PREVINORTE – Fundação de Previdência Complementar, 8º andar, sala 812 do Edifício Brasília Trade Center; • **Horário:** Primeira chamada às 9h, com a presença de 2/3 (dois terços) das unidades autônomas que constituem o edifício e em segunda e última chamada às 9h30, com qualquer número de presentes; • **Ordem do dia:** 1. Análise e deliberação referente a contratação de Empresa Especializada em engenharia para fornecimento de componentes eletromecânicos e eletrônicos de elevadores novos a serem instalados no Edifício Brasília Trade Center, com a finalidade de oferecer condições ideais de transporte vertical com agilidade e segurança e com o menor impacto no funcionamento do prédio, conforme projeto básico e seus anexos. 2. Contratação de assessoria técnica para a fiscalização dos serviços a serem executados na instalação. Outrossim, informamos que a empresa vencedora do processo licitatório foi a TKE por ter apresentado a melhor proposta técnica e preço, entre todas as participantes (Otis, Atlas Schindler, New Parts e a One). Os elevadores propostos são o que existe de mais moderno tecnologicamente, com chamada antecipada e atendendo a todos os andares. O valor global para a aquisição e instalação total incluindo obras civis é de R\$ 7.450.000,00, a serem pagos com Recursos do Fundo de Obras e sem necessidade de Taxa Extra. Sua presença é muito importante. Caso não possa comparecer pessoalmente, sugerimos que nomeie um procurador, com sua firma reconhecida. Atenciosamente, Condomínio do Edifício Brasília Trade Center GMP Participações S/A Síndica. Como não houve número de condôminos suficientes na primeira chamada os trabalhos foram iniciados às 9h30 (nove horas e trinta minutos), em segunda chamada e com a presença

1º Oficial de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro

01068565

RTD

de 248 (duzentos e quarenta e oito) votos válidos, representando mais de 2/3 dos votos dos condôminos, consoante assinatura no livro de registros, conforme consta do verso da folha nº 58 e frente e verso da folha nº 59. A Síndica, representada pelo seu procurador Sr. Sindolfo Barbosa de Andrade Neto, declarou aberta a sessão, solicitando a eleição de um presidente e um secretário. Para presidir os trabalhos foi eleita por unanimidade dos presentes a MONTALVO Administração e Participações Ltda., representada pelo Sr. José Manuel de Magalhães Alvares Sanches e a PREVINORTE, representada pela Sra. Vilma Melo Vieira, como secretária *ad hoc*. O presidente eleito, leu o edital de Convocação e convidou a síndica para explanar sobre o item 1 da pauta – **item 1 – Análise e deliberação referente a contratação de Empresa Especializada em engenharia para fornecimento de componentes eletromecânicos e eletrônicos de elevadores novos a serem instalados no Edifício Brasília Trade Center, com a finalidade de oferecer condições ideais de transporte vertical com agilidade e segurança e com o menor impacto no funcionamento do prédio, conforme projeto básico e seus anexos.** O Sr. Sindolfo Andrade, iniciou explanando os trabalhos realizados que foram submetidos ao Conselho de Administração. O Sr. Presidente, pediu a palavra, esclareceu aos presentes que o Conselho de Administração é composto pela Previnorte, a Ínsua, a Montalvo, o Síndico e Subsíndico, sucessivamente esclareceu aos presentes que diante da Licitação foram recebidas cinco propostas em envelopes lacrados, entre elas, das empresas Atlas Schindler, Otis, New Parts, TKE e ONE, e que foram analisadas tecnicamente e por preço, a proposta da Atlas Schindler, apesar de atender ao especificações técnicas do edital, foi descartada por apresentar preço muito superior às demais, as propostas da Otis e New Parts foram desclassificadas por não atenderem aos requisitos técnicos do edital, ficando classificadas as propostas da TKE e ONE. Dando continuidade, foi agendada reunião presencial dos membros do Conselho de Administração com as empresas TKE e ONE, uma de cada vez, para renegociação de preços, garantia, forma de pagamento e alteração/complementação de alguns itens que estavam dúbios com o objetivo de a análise posterior ser de propostas com condições uniformes. Assim, foram solicitadas novas propostas a serem fornecidas em envelopes fechados. Na reunião seguinte, do Conselho de Administração, foram abertas as novas propostas, recebidas em envelopes lacrados, e rubricadas por todos os presentes, posteriormente, digitalizadas e enviadas aos membros do Conselho de Administração, com o objetivo de realizarem a análise das mesmas e em reunião posterior debatê-las e eleger a melhor proposta. Na reunião seguinte, após a análise e debate sobre as duas propostas, foi eleita por unanimidade a TKE como melhor proposta. Na oportunidade, também foi analisado o fluxo de caixa, considerando os recursos existentes do Fundo de Obras, as



antenas e o desembolso para pagamento a empresa, tendo-se constatado que qualquer que fosse a vencedora não seria necessário Taxa Extra. Complementando, o Sr. Presidente informou que, não obstante, o Custo Total de Propriedade pelo período de 10 (dez) anos da proposta da ONE ser ligeiramente inferior ao da TKE, a decisão pela TKE solidificou-se pelo fato da proposta da ONE conter algumas “armadilhas” e desvantagens como: o preço ser “valor estimado”; o contrato de manutenção ser por 24 (vinte e quatro) meses, sem renovação automática; o prazo de entrega ser superior; o pagamento em período inferior; e, por último, o fornecedor ONE ser um representante e não o fabricante. Dando continuidade o Sr. Presidente, reiterou que a empresa ganhadora, por unanimidade de todos os membros do Conselho de Administração, foi a TKE, com pagamento de 10% (dez por cento) de entrada e o restante em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e o contrato de manutenção terá vigência de 12 (doze) meses, com renovação automática. O Sr. José Gomes de Matos Filho (unidades 307, 605, 1613, 1804, 1808 e 1809) pediu a palavra e expressou que para poder dar uma opinião gostaria de conhecer o orçamento com o formato atual, isto é, sem os elevadores atenderem o vigésimo andar, no que o Sr. Presidente informou que havia sido solicitado esse orçamento à TKE e, também, com dois elevadores indo até o vigésimo andar. Por solicitação do Sr. Presidente o Sr. Sindolfo Andrade acessou as propostas físicas da TKE e informou que o valor era de R\$ 7.205.000,00 (sete milhões, duzentos e cinco mil reais), ou seja, R\$245.000,00 (duzentos, quarenta e cinco mil) a menor. Com a palavra novamente, o Sr. Presidente ressaltou que o Conselho de Administração, em virtude da Lei de Acessibilidade, também solicitou proposta com 02 (dois) elevadores atendendo o vigésimo andar e que o valor orçado pela TKE foi de R\$ 7.377.000,00 (sete milhões, trezentos e setenta e sete mil reais). Considerando que a diferença entre a proposta dos 06 (seis) elevadores atenderem todos os andares e de somente 02 (dois) atender até o vigésimo andar ser de apenas R\$73.000,00 (setenta e três mil reais) e que o fato de 03 (três) elevadores não atenderem à sobreloja expunha uma séria vulnerabilidade à segurança do condomínio, o Conselho de Administração decidiu por unanimidade propor na Assembleia Geral Extraordinária a contratação da opção de os 06 (seis) elevadores atenderem a todos os andares. Entretanto, novamente com a palavra o Sr. José Gomes, leu o artigo 1.342 do Código Civil de 2002: “Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.”, informando que pelo fato da opção dos elevadores atenderem a todos os andares exigir obras civis, abertura das portas nos andares, teria que ter a aprovação de 2/3 (dois terços) dos



condôminos, interpretação essa que foi questionada pelo Sr. Presidente alegando que a simples abertura de portas dos elevadores não alterava a configuração dos andares e/ou circulação dos condôminos e, portanto, no seu entendimento a aprovação poderia ser realizada por maioria. Em seguida, o Sr. Rafael Cima, representante da Ínsua, pediu a palavra e explicitou que o seu entendimento era o mesmo do Sr. José Gomes e adicionou que a ida dos elevadores ao vigésimo andar exigiria obras com rompimento de viga, sugerindo inviabilidade de os elevadores atenderem o vigésimo andar. Presentes na Assembleia, estavam a Sra. Renata Cristina Bezerra e o Engenheiro Bruno Nunes da Silva da TK Elevator (TKE Elevadores), o Eng. Bruno pediu a palavra e explicou que realizou vistoria *in loco* acompanhado de Engenheiro Civil e Calculista da UNB (Universidade de Brasília), a fim de analisar a viabilidade técnica para o atendimento ao aumento de paradas e que concluíram ser viável, retirando-se a mesa metálica atualmente utilizada como base das máquinas, substituindo-a por uma nova estrutura metálica (“gaiola”), destinada a instalação dos novos equipamentos. Para a abertura das portas no vigésimo andar, haverá o rompimento da viga de apoio da mesa metálica existente, que será posteriormente removida. Esclareceu, ainda que imediatamente após assinatura do contrato com o condomínio, a TKE contratará o especialista em cálculo estrutural e o Projeto Executivo, das novas estruturas que serão projetadas, o qual verificará a capacidade de resistência da estrutura existente, garantindo a compatibilidade e a segurança necessária para a fixação das novas máquinas. O Sr. Presidente, no uso da palavra ressaltou que o Conselho de Administração já havia decidido realizar de imediato um Edital para contratação de Calculista Estrutural, para de forma independente da TKE obter um parecer da viabilidade técnica dos elevadores chegarem no vigésimo andar, antes do início das obras, no que os presentes concordaram. Em seguida, o Sr. Raimundo Leite Vianna Filho, representante do BRB, solicitou que fosse realizada a votação da proposta sugerida pelo Conselho de Administração, no que o Sr. Presidente colocou em votação a proposta eleita pelo Conselho de Administração, a de todos os elevadores atenderem a todos os andares, no importe de R\$ 7.450.000,00 (sete milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais), já inclusas todas as obras necessárias. Posto em votação, houve a abstenção do Sr. José Gomes e a aprovação dos demais, contados os votos houve 08 (oito) votos pela abstenção e 240 (duzentos e quarenta) votos pela aprovação, que representam 2/3 (dois terços) do total possível de votos, tornando estéril os diferentes entendimentos quanto ao artigo 1.342 do Código Civil de 2002. Isto posto, passou-se para o item 2 da pauta – **item 2 – Contratação de assessoria técnica para a fiscalização dos serviços a serem executados na instalação.** Em seguida, o Sr. Sindolfo Andrade passou a Sra. Renata que utilizando-se de recursos audiovisual apresentou o equipamento que será instalado no condomínio, bem como



Brasília, em que a TKE já fez acréscimos de paradas nos mesmos moldes que será realizado no Edifício Brasília Trade Center e, após a assinatura do contrato, as primeiras peças chegarão no prazo estimado de 6 (seis) meses. Novamente com a palavra, o Sr. Sindolfo Andrade esclareceu aos presentes a necessidade de contratação de um consultor de serviços especializados de engenharia consultiva de inspeção para acompanhamento e fiscalização dos serviços de substituição dos 06 (seis) elevadores, no importe de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) mensais. O Sr. Presidente, colocou em votação e foi aprovado por unanimidade. O Sr. Presidente franqueou a palavra aos condôminos, como não houve manifestação deu por encerrado os trabalhos, tendo sido lavrada a presente Ata, a qual segue assinada pelo Sr. Presidente e por mim Secretária, *ad hoc*, Brasília/DF, 22 de setembro de 2025.

JOSE MANUEL DE
MAGALHAES ALVARES
SANCHES:15074250153

Assinado de forma digital por JOSE
MANUEL DE MAGALHAES ALVARES
SANCHES:15074250153
Dados: 2025.09.30 17:25:38 -03'00'

MONTALVO Administração e Participações Ltda.,
representada pelo Sr. José Manuel de Magalhães Alvares Sanches
Presidente

VILMA MELO
VIEIRA:000044294
19

Assinado de forma digital por VILMA
MELO VIEIRA:000044294 19
Dados: 2025.09.26 10:51:35 -03'00'

PREVINORTE,
representada pela Sra. Vilma Melo Vieira
Secretária *ad hoc*

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro

01068565

RTD

Cartório
Marcelo Ribas

1º OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL, CASAMENTOS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
SCS Qd. 08 Bl. B-60 Sala 140-E Verâncio Shopping - Asa Sul - Brasília-DF CEP: 70.333-900
Site: www.cartoriomarceloribas.com.br Email: cartoriomr@terra.com.br Tel: (61) 3224-4026

Documento Protocolado, Registrado e Digitalizado sob o
número 01068565.
Em 01/10/2025 Dou fé.

Titular: Marcelo Caetano Ribas
Francineide Gomes de Jesus
Selo: TJDFT20250210075866ODSC
para consultar www.tjdft.jus.br

Emol.: R\$212,01



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE
REGISTRO CIVIL
Francineide Gomes de Jesus
Escriv. Subst.
Brasília DF