

## **ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO RESERVA DO ALTO REALIZADA AOS DOZE DIAS DO MÊS DE JULHO DO ANO DOIS MIL E ONZE.**

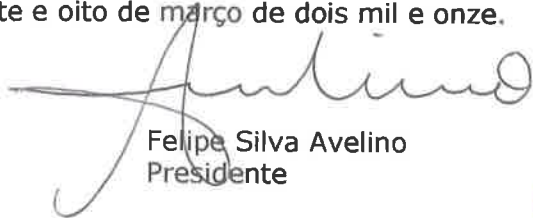
Aos doze dias do mês de julho do ano dois mil e onze, às vinte horas e trinta minutos, em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária, no Salão de Festas Central do Condomínio Reserva do Alto, sito nesta Capital, à Rua Simone Martini, 285, os condôminos, titulares e/ou representantes de unidades, os quais assinaram a lista de presença, que faz parte integrante da presente ata, em atenção ao Edital de Convocação, devidamente expedido, datado de 30 de junho de 2011, a fim de deliberarem sobre a seguinte Ordem do Dia: **1. deliberação sobre a individualização da água, com conseqüente rateio; 2. análise e deliberação sobre os critérios a serem adotados pelo condomínio para o corte de água, caso o item 1 seja aprovado.** Abertos os trabalhos, apresentou-se e foi eleito como Presidente da mesa o Sr. Felipe Silva Avelino (Cotovia 041), que convidou a mim, Alberto Ferreira Souza (casa 30), para secretariá-lo. Composta a mesa, passou-se ao **item 1** da Ordem do Dia: o Sr. Jonas (subsíndico das casas) relatou sobre a importância de se individualizar o "consumo" de água do condomínio, cujo objetivo é a redução do valor do condomínio. Foi apresentado o Sr. João Martani, da empresa AJMARTANI escolhida entre os demais orçamentos existentes, pela melhor relação custo x benefício e por apresentar o melhor acervo técnico e garantias comerciais, frente às concorrentes, conforme análise feita pelos membros Corpo Diretivo do Condomínio. Foi explicado pelo Eng. João Martani que a obra de individualização da medição de água é de extrema necessidade, uma vez que proporcionará aos condôminos o direito de pagar pela água que efetivamente consomem, além de acabar com o desperdício e também com os altos custos de água pagos, pelo Condomínio, para a Sabesp. Explicou também que a obra de individualização veio regulamentar parcela de seu mister constitucional da proteção e tutela do meio ambiente, atribuído pelo legislador constituinte no artigo 225º da Carta Magna. Declinou que outra necessidade que será atendida pela obra de individualização será a de substituição completa da tubulação de distribuição de água fria existente, que já apresenta problemas de desgaste e vazamentos, criando a necessidade constante de manutenção e reparos. Essa obra atenderá também à necessidade do Condomínio de conter a grande inadimplência, que já é de 20% (vinte por cento) dos condôminos, fazendo uso da possibilidade do bloqueio de água para os condôminos que não efetuarem o pagamento das taxas condominiais. Com essa medida, o Condomínio poderá recuperar as receitas e inibir o processo de desvalorização do patrimônio de todos os condôminos. O Engenheiro João Martani explicou que a obra de individualização da medição de água consiste na implantação de **01 (um) medidor de água (hidrômetro)** em cada unidade autônoma do Condomínio. Explicou também que esses medidores são instalados nas áreas comuns do Condomínio (hall de serviço, barrilete) em áreas de fácil acesso, manutenção e leitura, conforme prevê a NBR 5626. Explicou que a partir dos medidores, seguem tubulações individuais para as unidades autônomas, a fim de interligar as colunas ou prumadas de água existentes em cada unidade autônoma, ou seja, as colunas de água existentes são desativadas, não permitindo que se obtenha água por outro meio que não seja o da tubulação individual. Essa forma de execução da obra de individualização suprime definitivamente as colunas de água antigas (que podem estar deterioradas ou em ponto de substituição). Explicou que os medidores de água (hidrômetros) não podem ser instalados nas colunas existentes dentro de cada unidade, pois, se assim for, há a possibilidade de fraude no sistema. Quando os medidores **estão instalados dentro da unidade não é possível garantir que toda a água consumida na unidade esteja passando pelo sistema individual.** Um condômino mal intencionado poderá, a qualquer tempo, solicitar o desligamento de uma ou mais colunas para manutenção e reforma da sua unidade, e aproveitando a falta de água nas tubulações, fazer o desvio (by pass) e burlar o sistema de medição. Não há como se detectar a fraude sem que seja permitida a entrada e vistoria dentro da unidade. **Continuando a explicação de como será feita a obra, o Eng. João Martani esclareceu que, após a ligação das tubulações individuais, a AJMartani executa os acabamentos e recomposição dos revestimentos internos de cada unidade (serviço de pedreiro e gesso).** As peças de cerâmica ou azulejos danificados deverão ser fornecidas pelo condômino ou Condomínio. A pintura das áreas afetadas pelos serviços ficará a cargo de cada condômino. Os demais serviços e materiais são prestados e fornecidos pela AJMARTANI. Esclareceu que os armários, quadros, espelhos e demais utensílios domésticos que se encontrarem nas áreas onde serão executados os serviços deverão ser removidos pelos condôminos e que, após a execução dos serviços, caberá a cada morador montar e/ou instalar novamente os armários e demais utensílios domésticos que estejam nas áreas de trabalho. Continuando, explicou que, com o sistema individual funcionando, a AJMARTANI fará a leitura dos medidores individuais na mesma data da leitura da Sabesp. Após essa leitura, a AJMARTANI enviará relatório geral (leitura anterior, leitura atual, volume consumido e valor a pagar conforme tabela progressiva da Sabesp para a administração do Condomínio, e também enviará extrato dos últimos 6 (seis) meses de consumo para cada condômino, a fim de que possam conferir e acompanhar seus gastos e solicitar



esclarecimentos a AJMARTANI caso seja necessário. Esclareceu ainda que a Sabesp ainda não efetua a leitura dos medidores individuais, sendo essa atividade exercida pela AJMARTANI. Explicou que o Condomínio continua pagando a conta geral emitida pela Concessionária, conforme a Lei Federal 6938/81, ou seja, a relação de consumo é entre a pessoa jurídica condomínio e a concessionária Sabesp. A cobrança da água consumida por cada unidade continua a ser uma relação condominial, onde o Condomínio cobra a despesa ordinária (água) não mais por fração ideal e sim por consumo real. Continuou explicando que, por ser uma relação condominial, o valor de água consumido por cada unidade do condomínio deve ser lançado no boleto de cobrança das despesas condominiais ordinárias. Esse boleto do condomínio é o instrumento legal que o Condomínio dispõe para a cobrança das despesas ordinárias. A cota condominial é uma obrigação indivisível, una, embora composta de várias partes; o que se distingue nessa obrigação é o montante desse objeto em função das frações ideais e, agora, do consumo individualizado de água. Explicou que admitir hipóteses de fragmentação tornará mais tormentosa a administração condominial, sendo praticamente impossível seu controle, estando o Condomínio fadado a descumprir, perante seus fornecedores que o enxergam como uma unidade (aqui, sim, há relação de consumo), todos os seus compromissos, na medida em que cada qual dos condôminos resolver cumprir apenas uma parcela das despesas que compõem a sua cota de participação, emulados por conveniências pessoais. Esclareceu também que a Sabesp continua fazendo apenas a leitura do hidrômetro geral do prédio e que a fatura da Sabesp deverá ser paga pelo Condomínio. A partir da leitura da (-----), a AJMARTANI procederá a leitura dos hidrômetros individuais e enviará a planilha contendo as unidades, consumo em metros cúbicos e valor a ser pago conforme tabela da Sabesp. O valor em metros cúbicos e em R\$ (reais) a ser pago por cada condômino será lançado no boleto de despesas ordinárias de condomínio, pois a água (já paga pelo Condomínio para a Sabesp) rateada pelo consumo real, não deixa de ser despesa ordinária e tem que ser cobrada no boleto de Condomínio (que é o instrumento legal para cobrança das despesas ordinárias). Sobre o bloqueio de água para o condômino inadimplente, explicou que o condômino que não efetuar o pagamento das despesas mensais de condomínio estará sujeito ao bloqueio de água após 30 dias de inadimplência. Após 15 ou 20 dias de atraso, a administradora solicitará a AJMARTANI o envio de um primeiro aviso de bloqueio, concedendo um prazo para quitação das despesas condominiais vencidas. Após o prazo de 30 dias, a administradora enviará nova listagem de inadimplentes para a AJMARTANI, que notificará os condôminos da data do bloqueio. A AJMARTANI somente efetuará o desbloqueio com ordem escrita emanada do(a) síndico(a). Foi esclarecido também que o bloqueio de água somente poderá ser feito para a dívida de despesa condominial que o morador venha a contrair após a aprovação da individualização em assembleia. O Eng. João Martani esclareceu também que as dívidas que porventura existam, deverão ser cobradas pelos meios legais disponíveis. **Pela prestação dos serviços de implantação de todo o sistema individual (tubulações, medidores, transmissores e obras civis em geral) de medição de água, a AJMARTANI cobrará o valor de R\$ 198.900,00 (cento e noventa e oito mil e novecentos reais), sendo R\$ 290,00 por casa e de R\$ 610,00 por apartamento. O valor total será dividido em 15 parcelas mensais e iguais de R\$ 13.260,00 (treze mil, duzentos e sessenta reais), a ser pago pelo Condomínio diretamente à AJMARTANI. Com este parcelamento, caberá aos proprietários das casas o valor mensal e igual de 15 parcelas de R\$ 19,33 (dezenove reais e trinta e três centavos), e aos proprietários dos apartamentos o valor mensal e igual de 15 parcelas de R\$ 40,67 (quarenta reais e sessenta e sete centavos). Estes valores serão rateados a partir de agosto/2011, com cobrança juntamente com a cota condominial. Para a gestão (leitura) do sistema individual de medição de água a AJMARTANI cobrará o valor mensal de R\$ 3,00 (três reais) por a unidade residencial do Condomínio. O Eng. João Martani explicou também que, caso seja necessário, o bloqueio de água não tem tarifação e o desbloqueio custará R\$ 50,00 (cinquenta reais) que serão cobrados diretamente pela AJMARTANI do condômino que der causa ao bloqueio. Também esclareceu o Eng. João que, para que todos os condôminos possam usufruir do parcelamento, os pagamentos deverão ser efetuados nas datas combinadas independentemente da ordem de execução da obra pela AJMARTANI. Perguntado sobre a inadimplência para com as parcelas referentes à obra, o Eng. Explicou que a falta de pagamento das parcelas, pelo condômino, poderá acarretar, após 30 dias de atraso, a suspensão da prestação do serviço pela AJMARTANI. A suspensão do serviço poderá, eventualmente, ocasionar a falta de abastecimento de água. O pagamento das parcelas referentes à obra, em atraso, acarretará a cobrança de multa e juros de mora, além das providências legais e jurídicas até o efetivo recebimento. Foi explicado também que a AJMARTANI colocará seu departamento jurídico à disposição do Condomínio para proceder à atualização da Convenção Condominial, onde passará a constar a nova forma de cobrança da despesa ordinária água, além dos novos artigos da Lei 10.406/2002 (Novo Código Civil). Esclareceu também que já realizou a individualização de água em muitos Condomínios e tem percebido que após uma média de 3 (três) meses de arrecadação pelo consumo real, o consumo geral c**



Condomínio diminui em média 35% (trinta e cinco por cento), esclarecendo que a fatura continuará sendo emitida numa conta única pela Sabesp, mas que o Condomínio terá instalados relógios individuais por unidade, que possibilitará na cobrança real pelo consumo utilizado. O Engenheiro João Martani esclareceu os benefícios da realização desta obra, pois com a cobrança do consumo real por apartamento, além de ser mais justa, visa uma grande redução e economia na conta da água. O prazo para instalação após a assinatura do contrato será de: 15 (quinze) dias para as casas e de 2 (dois) a 3 (três) meses para os apartamentos. O Eng. João Martani também esclareceu que a assembleia é soberana para esta aprovação, e no caso de algum morador ausente não autorizar a entrada no apartamento para instalação da nova prumada de água, no ato da ligação da nova tubulação, a prumada antiga será desligada e o morador ficará sem o abastecimento de água. Também foi esclarecido que somente poderá ser cortado o fornecimento de água pela falta de pagamento das contas futuras, ou seja, após a ligação da nova prumada e instalação dos relógios individuais e que, antes do corte, sejam feitas duas notificações e marcada a data de efetivação do mesmo. Pelo Eng. Martani foi comunicado que não realiza o bloqueio nas sextas-feiras ou vésperas de feriados, e que a ligação também não poderá ser realizada nos sábados, domingos ou feriados. Sendo assim, foi colocado em votação a aprovação da execução da Obra de Individualização de Água, cuja aprovação foi feita pela maioria dos presentes. Logo a seguir, o Presidente colocou em votação a escolha da empresa AJMartani para execução da obra, item que também foi aprovado pela maioria dos presentes na assembleia. Dando sequência aos trabalhos o Presidente colocou em votação o bloqueio de água para o condômino inadimplente com as despesas ordinárias de condomínio, que foi aprovado pela maioria dos condôminos presentes. Antes de finalizar a assembleia, os presentes aprovaram que não haverá espaços no Condomínio para se empinar pipas, uma vez que já ocorreram acidentes com as crianças. Nada mais havendo a ser tratado, e como ninguém mais quis fazer uso da palavra, o Presidente da mesa deu por encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata, que segue assinada por ele, Presidente, e por mim, Secretário. São Paulo, vinte e oito de março de dois mil e onze.

  
Felipe Silva Avelino  
Presidente

  
Alberto Ferreira Souza  
Secretário



Emol.  
Estado  
Ipesp  
R. Civil  
T. Justiça

5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.566.528/0001-60  
Rua XV de Novembro 244 - 8º andar - Centro - CEP. 01013-000 - São Paulo/SP  
R\$ 61,07 Protocolado e prenotado sob o n. **1.344.579** em  
R\$ 17,39 **09/11/2011** e registrado, hoje, em microfilme  
R\$ 12,86 sob o n. **1.344.579**, em títulos e documentos.  
R\$ 3,24 São Paulo, 09 de novembro de 2011  
R\$ 3,24

Total R\$ 97,80

Selos e taxas  
Recolhidos  
p/verba

  
Artur Venâncio Max Ferreira - Oficial Designado  
Jadriel Guimarães de Oliveira - Escrevente Autorizado