



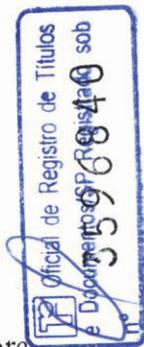
CONDOMÍNIO RESERVA DO ALTO
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

Ata da Assembleia Geral Ordinária do Condomínio “Reserva do Alto”, realizada aos sete (07) dias do mês de junho do ano de dois mil e dezesseis (2017), em segunda convocação, às 20 horas, no próprio condomínio, na Rua Simone Martini, 285 – São Paulo, conforme edital de convocação de 23 de maio do mesmo ano. Estiveram presentes os Srs. Condôminos, por si ou por procuradores, que assinaram a lista de presença, bem como os representantes da **Hubert Imóveis e Administração Ltda.** Abertos os trabalhos, foi eleita a **Sra. Eliane Perelo Oliveira – ap. 044 – Bl. 4 - Rouxinol**, para presidi-los, que convidou a mim, Marcelo Guerra, para secretariá-la. Dando início, passou-se à deliberação do primeiro item da Ordem do Dia: **1) APROVAÇÃO DE CONTAS ATÉ MARÇO/17.** Com a palavra o Sr. Marcelo Gustavo – síndico, agradeceu a presença de todos, assim como dos funcionários do Condomínio que colaboraram muito em sua gestão e também de todos os membros do Corpo Diretivo. Em seguida apresentou todas as benfeitorias que realizou nesse último exercício, até a presente data. Em destaque citou alguns itens, tais como: loja Swift (carnes e alimentos congelados), barraca de feira, pastel, doces, massas e o bazar; término da etapa de bloquetes pista de cooper (bosque) de 220 metros; aquisição e instalação de jardineiras na lateral das casas 29 a 30 – 52 a 53; 600 metros de grama para o bosque; integração de 8 DVR’s digitais HD; instalação de 128 câmeras sendo 60% de câmeras digitais resolução HD; troca de todos os hidrantes (relógio de água) a custo zero; reforma nos alambrados das 2 quadras; substituição de mais de 50% da iluminação área comum para luz de Led (economia); substituição de mais de 50% de toda iluminação das escadarias para luz de Led (economia); limpeza + hidro jateamento em toda rede esgoto mais rede pluvial da área comum; reforma dos salões central, do bloco 1 e bloco 3 e revestimento nas churrasqueira da piscina e da quadra 2; aquisição de mais 10 mesas e 40 cadeiras totalizado 80 cadeiras e 20 mesas salão central -20 cadeiras e 5 mesas salão bloco 3; aquisição de 2 mesas para bolo salão central 0.80x2.00 e salão bloco 0.80x1.60; aquisição 10 mesas e 40 cadeiras de plástico para churrasqueiras; aquisição de um fogão novo para o salão central; aquisição de um novo equipamento para a academia, bem como a academia está em ordem para uso (nenhum equipamento quebrado); implantação nas quatro torres sistema antena coletiva digital; conclusão da lixeira coletiva; instalação de grades e reparo na passagem de pedestre sentido morro para o shopping; ativação do Espaço Administração; troca de telhas e reparo geral dos telhados das 4 torres; instalação de suporte para saquinho de dejetos de animais; reforma da portaria de entrada (colocação de revestimentos); implantação do sistema de Wi-fi no condomínio; aquisição de plantas para área comum; troca e conserto da central das lâmpadas de emergências das escadarias das torres. Em seguida, o representante da Administradora informou que os demonstrativos foram mensalmente remetidos a todos, os boletos das cotas condominiais e as pastas, com comprovantes, ao Corpo Diretivo, tendo sido examinadas e consideradas em ordem por seus membros. A seguir, apresentou relatórios e gráficos com as despesas, receitas e saldos do período mês a mês referente ao exercício em questão. Por fim, apresentou os saldos finais de cada conta em março/17: **Ordinária – R\$ 83.061,75 (devedora), Fundo de Reserva – R\$ 296.857,62, Melhorias/Benfeitorias – R\$ 718,94,**

Obras/Pintura – R\$ 47.361,50, **Antena** – R\$ 377,20, **Área Comum** – R\$ 15.159,60, totalizando o **saldo geral de R\$ 277.081,71**. Expôs aos presentes que o reajuste aprovado no ano passado previa um saldo final em abril/17 de aproximadamente R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais), porém, tendo em vista o trabalho de cobrança aos inadimplentes, negociações de contratos e despesas, proporcionou a recuperação do saldo real em abril/17 de R\$ 272.548,04. Informou a todos que devido ao reajuste do ano passado ter sido menor, e conforme foi informado naquela assembleia, seria utilizado parte do saldo do Fundo de Reserva para cobrir as despesas ordinárias e dessa forma, ao término do período de maio/17, será realizada a transferência para que o novo período da nova gestão inicie zerado. Concluída a apresentação, após esclarecimentos aos presentes, foi colocada a matéria em votação, sendo as contas do período de abril/16 até março/17 aprovadas por unanimidade, assim com a regularização do saldo da conta ordinária. Passou-se para o segundo item da Ordem do Dia:

2) ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUBSÍNDICOS E CONSELHO FISCAL. O Sr. Marcelo – Síndico agradeceu a confiança e apoio durante sua gestão e que sempre buscou atender a todos e aos interesses do Condomínio. Disse que é candidato para reeleição, pois ainda há muito trabalho a fazer. Em seguida apresentou sua proposta para continuidade na função de Síndico Profissional: término dos bloquetes, pois faltam aproximadamente 360 metros; arrumar os bloquetes e retirar mureta frente as rua 186 a 201; arrumar todos os bloquetes soltos e que estão faltando; reforma da calçada da Simone Martini; canteiros laterais do bloco 3 e 4; aquisição e plantio de 14 jardineiras e 42 murtas para terminar lateral casa 76 a 77; aquisição e reposição de algumas plantas; reforma da biblioteca; melhorar mais o controle de acesso; grades e corrimãos no canteiro atrás da casa 41 e 89; terminar de repor gramas nas frentes das casas e no muro lateral com o shopping; instalar piso de borracha do playground no meio das torres; revestimento nas churrasqueiras dos fundos e reforma na churrasqueira do lado esquerdo; terminar a instalação da antena digital para as casas; troca do piso do hall térreo das quatro torres; montar um projeto para instalação de sensor de presença nas escadarias; continuar com o trabalho junto com aos inadimplentes de cobrança; aquisição de uma caminhão Effa para recolher o lixo nas ruas e torres, bem como encaminhar o entulho retirado do condomínio para o Ecoponto (economia com locação de caçamba); realizar a 2ª Festa Julina e a 4ª Festa das Crianças; terminar as trocas das câmeras para todas em HD digital (50 câmeras); terminar a instalação das luzes de Led (área comum e escadaria); comprar 2 DVRs e 32 câmeras em HD digital, totalizando 10 DVRs para 160 câmeras instaladas em HD. Concluída a apresentação, os cargos foram colocados à disposição, sendo eleito para o **Síndico: Sr. Marcelo Gustavo Souza de Oliveira, portador do CPF nº 272.907.388-45**, representando a empresa MCJ Oliveira Serviços Administrativos Ltda - ME, inscrita no CNPJ sob o número 22.873.005/0001-61, para Síndico Profissional contratado pelo Condomínio para o próximo biênio. Também foram eleitos os seguintes condôminos para os cargos de **Subsíncicos:** Marcela Aquino de Souza – ap. 062 – T.1 Andorinha; Eliane Gil Tavares – ap. 033 - T.2 Cotovia; Regina Planella – ap. 023 – T.4 Rouxinol; José Aparecido Silva Reis – casa 082; Enéas Vital de Lima – casa 076; Silvana Pugliese – casa 50 e Everton Dups – casa 100; **Conselho Fiscal:** Renato Anderson de Marco – ap. 112 T.2 Cotovia; Eliane Perelo Silva – ap. 044 – T.4 Rouxinol; Sandra Amandi Salsman – ap. 132 T.1 Andorinha; Serrat Maura Matos dos Santos – casa 137 e Maria Estela Lima Silva – casa 092, todos eleitos e empossados, com

mandato para o próximo biênio, até junho/2019. O Síndico Profissional apresentou o custo para os próximos dois anos de R\$ 12,00 por unidade/mês, não havendo contestações. Passou-se ao terceiro item. **3) DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA PROXIMO EXERCÍCIO.** Com a palavra, o representante da Administradora explicou aos presentes que foi realizado um levantamento das despesas do último exercício e com base neste, feita uma projeção de despesas para o próximo período, onde foram considerados reajustes de tarifas públicas, dissídio salarial dos funcionários, mão de obra terceirizada e outras despesas necessárias na manutenção do condomínio. Concluída esta análise, foi realizada reunião com o Corpo Diretivo, sendo apresentadas as despesas do último exercício e a projeção para o novo exercício, onde verificou-se a necessidade de aplicação de um reajuste médio de 10%, porém, tendo em vista a atual situação da economia, após várias análises e simulações de arrecadação, visando o repasse mínimo, considerando a utilização de uma parte do caixa, chegou-se ao índice de reajuste mínimo de 6%, passando a arrecadação da conta ordinária para R\$ 142.000,00 para o próximo exercício, sendo os valores de água e gás rateados conforme os consumos registrados nos medidores instalados nas unidades e a manutenção dos elevadores conforme contrato, somente para as Torres. Essa condição, prevê a utilização de parte do saldo do Fundo de Reserva, considerando uma recuperação média de R\$ 20.000,00 de inadimplência acumulada e uma inadimplência mensal de 15%. Também foi proposta a suspensão por 12 meses da arrecadação do Fundo de Reserva que, considerando a proposta do reajuste, o condomínio em maio/18 teria um saldo total de aproximadamente R\$ 132 mil reais. Caso não for suspensa, o saldo previsto, será de aproximadamente R\$ 200 mil reais. Após os devidos esclarecimentos, foi colocada em votação e aprovado pela maioria dos presentes o reajuste sugerido da arrecadação condominial para R\$ 142.000,00 e a continuidade da arrecadação do Fundo de Reserva de 5%, no valor de R\$ 7.100,00, a partir de julho/2016, conforme a fração ideal das unidades, mais água, gás e manutenção dos elevadores somente das torres. Passou-se ao quarto item. **4) DELIBERAÇÃO SOBRE A UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO ABAIXO DA TORRE, COMO BICICLETÁRIO OU OUTRA DESTINAÇÃO.** Foi explicado aos presentes sobre a possibilidade da reforma do atual bicicletário que existe abaixo da torre Gaivota, porém, esse espaço é área comum e pode ser utilizado para outras atividades também. Conforme pesquisa, foram sugeridas as atividades: manter como Bicicletário, Espaço Mulher com espaço Baby ou Salão de Jogos. Após discussão entre os presentes, colocado em votação, foi deliberado pela maioria que o espaço seja transformado em um Salão de Jogos. O Sr. Marcelo – Síndico irá providenciar as propostas de adequação do espaço e os equipamentos para deliberação junto ao Corpo Diretivo. Quanto às bicicletas, deverão ser retiradas do local, e as que permanecerem serão doadas. Passou-se ao último item. **5) ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL. Cobrança:** o Sr. Marcelo informou que irá continuar a decisão da assembleia de corte do fornecimento de água para as unidades inadimplentes; uma das condôminas presente, reclamou que fez o pagamento para o escritório de cobrança e consta como aberto. Foi explicado que após o recebimento do escritório, faz o repasse ao Condomínio. O representante da Administradora disse que iria verificar junto ao escritório a questão para resolver. **Brinquedoteca e Biblioteca:** foi solicitada reforma e melhorias nos espaços; **Cobertura de Vagas:** o Dr. Douglas, advogado contratado pelo condomínio para



assessoria jurídica, explicou que após consulta à Prefeitura, foi informado que qualquer obra desse porte implicaria em alteração do projeto arquitetônico e também da área computável (IPTU), sendo necessária para essa alteração a aprovação de 100% (cem por cento) dos condôminos; **Restituição IPTU:** foi questionando sobre o IPTU, sendo informado que a ação está em andamento, aguardando decisão judicial. **Portaria e Cancela:** foi reclamado sobre a falta de controle de acesso e da entrada de visitantes sem ser anunciado. Também foi reclamado sobre acesso de visitantes com seus veículos, sendo solicitada a proibição. O Sr. Marcelo informou que essa questão deverá ser discutida em assembleia e poderá ser pauta da próxima. **Gatos e Cachorros:** o Sr. Marcelo solicitou a todos que tenham cuidado com seus animais de estimação, principalmente dos gatos, pois escapam e vão para as casas vizinhas, gerando reclamações dos moradores e riscos de acidentes; **Férias:** o Sr. Marcelo pediu para que os pais orientem seus filhos durante as férias, quanto aos horários e principalmente à noite, pois caso haja abusos, aplicará as normas e penalidades do Regulamento Interno; **Vagas de Motos:** solicitado ao síndico um estudo para conseguir mais vagas de motos. Nada mais havendo a ser tratado, foram os trabalhos encerrados e dos mesmos lavrada a presente ata, que vai assinada pela Sra. Presidente e por mim, Secretário.


ELIANE PERELO OLIVEIRA
PRESIDENTE


MARCELO GUERRA
SECRETÁRIO



1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e	
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.564.895/0001-25	
Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial	
Emol.	R\$ 53,83 Protocolado e prenotado sob o n. 3.611.613 em
Estado	R\$ 15,33 10/08/2017 e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp	R\$ 10,47 sob o n. 3.596.840 , em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 2,85 São Paulo, 10 de agosto de 2017
T. Justiça	R\$ 3,69
M. Público	R\$ 2,58
Iss	R\$ 1,12
Total	R\$ 89,87
<small>Selos e taxas Recolhidos p/verba</small>	

Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial
Danilo de Moraes Oliveira - Oficial Substituto

DANILO DE MORAES OLIVEIRA
Escrivente Substituto