

lello

CONDOMÍNIOS

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1249602

ata

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO RESERVA DO ALTO REALIZADA AOS VINTE E OITO DIAS DO MÊS DE MARÇO DO ANO DOIS MIL E ONZE.

Aos vinte e oito dias do mês de março do ano dois mil e onze, às vinte horas, em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária, 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: **Bloco 1:** 11, 13, 14, 22, 33, 44, 52, 72, 73, 74, 92, 94, 101, 102, 114, 121, 133, 141, 143, 152 e 154; **Bloco 2:** 21, 24, 33, 41, 43, 62, 63, 72, 73, 81, 82, 84, 112, 133 e 144; **Bloco 3:** 14, 24, 32, 33, 41, 52, 54, 64, 73, 84, 91, 104, 112, 114, 132, 141, 142, 151 e 153; **Bloco 4:** 11, 23, 24, 33, 34, 52, 53, 71, 82, 102, 103, 124 e 141; **Casa:** 09, 10, 15, 17, 18, 20, 22, 28, 30, 33, 34, 36, 38, 41, 42, 43, 44, 48, 53, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 65, 66, 67, 69, 72, 75, 87, 92, 95, 99, 101, 103, 104, 105, 106, 113, 114, 119, 125, 129, 130, 139, 148, 149, 150, 153, 155, 156, 161, 166, 171, 175, 180, 181, 182, 185 e 194, os quais assinaram a lista de presenças, que faz parte integrante da presente ata, em atenção ao Edital de Convocação, devidamente expedido, datado de 15 de março de 2011, a fim de deliberarem sobre a seguinte Ordem do Dia: **1. aprovação das contas do período de fevereiro/2010 a janeiro/2011; aprovação da previsão orçamentária; 3. aprovação da isenção do síndico; 4. eleição de síndico, subsíndico e membros do conselho.** Abertos os trabalhos, apresentou-se e foi eleito para Presidente da mesa o Sr. Ubiratan Valadão (casa 176), que convidou a mim, José Antonio Galho, para secretariá-lo. Composta a mesa, passou-se ao **item 1** da Ordem do Dia: o representante da administradora informou que as pastas de prestação de contas são enviadas mensalmente pela administradora, contendo todos os documentos originais de despesas e receitas realizadas durante o mês, gerando assim o balancete que é recebido por todos os condôminos. As pastas do período ora em apreciação foram devidamente analisadas e vistas pelo Corpo Diretivo, que as consideraram certas e aptas à aprovação. Como não houve manifestação contrária e nem dúvidas à serem sanadas, foram as contas do período de fevereiro/2010 à janeiro/2011 aprovadas por unanimidade dos presentes. Passou-se então ao **item 2** da Ordem do Dia: com a palavra o representante da administradora demonstrou aos presentes, através do data-show, as despesas mensais do condomínio, as quais hoje totalizam R\$ 71.725,31. Neste total não estamos considerando as despesas esporádicas, tais como: 13º salário do zelador; contr. sindical e assistencial; recarga de extintores, seguro do condomínio, limpeza das caixas d'água, dedetização das áreas comuns, entre outras. Com a aprovação da maioria dos presentes, também desconsideramos as despesas mensais com correio, no valor aproximado de R\$ 887,16, valor este que deverá ser suportado apenas pelos condôminos que utilizam o correio para entrega de correspondência em endereços diferentes do endereço do condomínio, sendo que hoje são 131 unidades, cabendo então à cada unidade o valor de R\$ 6,77, valor este que será cobrado juntamente com a cota condominial, podendo ser menor ou maior. Foi esclarecido aos presentes que a arrecadação mensal até março/2011, para suprir as despesas comuns às 441 unidades, totaliza R\$ 65.382,46 e considerando-se uma inadimplência de 9,2%, a receita líquida é de apenas R\$ 59.223,43, contra uma despesa já prevista de R\$ 71.725,31. Foi também informado que nos últimos 7 meses (set/2010 a março/2011) as despesas do condomínio totalizaram R\$ 83.422,06, sendo que as receitas totalizaram R\$ 80.965,29, resultando em déficit mensal de R\$ 2.456,77. Sendo assim, foi esclarecido que boa parte das despesas do condomínio estão sendo supridas pelos acordos amigáveis e judiciais que foram elaborados com os inadimplentes, acordos estes em andamento que totalizam R\$ 77.446,68, sendo que, destes que estão em andamento, já entrou no caixa do condomínio R\$ 14.534,45, restando ainda R\$ 63.002,23 de receita futura, sem contar os acordos amigáveis e judiciais quitados, que ultrapassam a casa dos R\$ 30.000,00. Hoje o condomínio tem R\$ 33.000,00 de reserva aplicados em poupança. Após longo debate e outros esclarecimentos, foi colocado em votação 3 sugestões, tendo em vista os números apresentados acima: 1ª) reajuste de 9,7%; 2ª) reajuste de 4,85%; 3ª) não aplicar reajuste algum. Foi frisado aos presentes que, caso não seja aprovado qualquer reajuste, a verba que está aplicada poderá ser utilizada para suprir o déficit mensal do condomínio. Foi sugerido por um dos presentes a utilização da verba que a

lello

CONDOMÍNIOS

Prefeitura devolverá ao condomínio referente aos IPTU's. Foram esclarecidos alguns pontos: 1º) o Condomínio ainda não tem uma data prevista para ser ressarcida dos IPTU's; 2º) a maioria dos moradores que pagaram os valores cobrados em seus boletos referente aos IPTU's querem que este dinheiro sejam devolvidos a eles. Quando o Condomínio estiver realmente de posse desta verba, uma assembleia será convocada com a finalidade única de discutir e aprovar o destino desta verba, ou seja: a) devolver aos adimplentes; b) utilizá-la (parte ou integral) para melhorias futuras, ou outra sugestão apresentada e aprovada pela maioria dos presentes. Após votação por aclamação, foi aprovado pela maioria dos presentes a 2ª sugestão e também a convocação de nova assembleia caso seja necessário um reajuste maior. Sendo assim, a partir de abril/2011 o valor a ser rateado entre as 441 unidades conforme suas frações ideais será de R\$ 58.553,51. Também será rateado entre as unidades: o consumo de água (valores diferenciados para as casas e para os apartamentos); Manutenção dos Elevadores (somente para os apartamentos); Consumo de gás (somente para os apartamentos); Correios (somente para as unidades cujo endereço é diferente do endereço do condomínio). Um dos moradores presente solicitou que as futuras assembleias sejam realizadas no domingo as 10h para que mais moradores possam comparecer. Foi esclarecido que os editais são distribuídos a todas as 441 unidades com antecedência para que todos possam fazer suas programações e comparecerem nas assembleias. Passou-se então ao **item 3** da Ordem do Dia: após várias colocações, sugestões e esclarecimentos, foi aprovado pela maioria dos presentes a manutenção da isenção do(a) síndico(a), ou seja, o mesmo usufruía da isenção referente as cobranças ordinárias, sendo elas hoje: Cota Condominial, Gás, Água e Elevadores, no que se refere aos rateios para benfeitorias e melhorias, o(a) síndico(a) deverá contribuir com tais valores. Passou-se então ao **item 4** da Ordem do Dia: um dos moradores presentes sugeriu que este item fosse postergado para uma outra oportunidade, para que os moradores pudessem ter tempo para formar uma chapa e se candidatarem aos respectivos cargos, bem como para que seja alterada a convenção do condomínio, pois ele considera que algumas cláusulas devem ser revistas e aprovadas. No que se refere a alteração da convenção, foi lido o Artigo 1351 do Novo Código Civil, onde reza que se faz necessário 2/3 dos condôminos presentes para a alteração, bem como foi explicado da necessidade de uma assembleia específica para esta alteração. Porém, antes mesmo de liberar o edital de convocação para tal alteração, deve-se enviar a todos os proprietários uma cópia da Convenção atual para que todos possam dar suas sugestões de alterações, inclusões e/ou exclusões, com prazo de entrega de 30 dias. Findo este prazo, então convoca-se a assembleia e, havendo o quorum exigido por lei, leva-se a aprovação apenas as alterações, inclusões e/ou exclusões recebidas dos proprietários no prazo estipulado. Havendo a aprovação, deve-se fazer novo registro no cartório da convenção atualizada, e este registro tem um custo elevado. No que se refere a marcar outra assembleia para eleição, foi colocado em votação, o que foi reprovado pela maioria dos presentes, quase que a totalidade. Esclarecidos os fatos e algumas dúvidas, apresentaram-se para o cargo de síndico o Sr. Renato (Bloco 2 ap. 112), Sra. Claudina (Bloco 2 ap. 151) e a Sra. Rosely (casa 67), porém, esta última candidata não pôde dar continuidade à sua candidatura tendo em vista que sua unidade está enquadrada no Artigo 34 do Cap. VII - Da Administração do Condomínio. Foi dada oportunidade para os dois primeiros candidatos apresentarem suas propostas de trabalho, as quais foram: Sr. Renato: informou que as tartarugas que estão instaladas, e a futura gaiola que será instalada, foram providenciados graças à sua ajuda, bem como de outros moradores; terá 6h/dia disponíveis para cuidar do condomínio; providenciará a troca da empresa responsável pela Portaria, Segurança e Limpeza do Condomínio; informou que os funcionários não utilizam o E.P.I. (Equipamento de Proteção Individual), essencial para as suas funções; estará buscando maior conforto aos condôminos e solicitará ajudar aos subsíndicos para alcançar seus objetivos. Uma condômina presente informou aos presentes que o candidato Sr. Renato pretende permitir que os funcionários do condomínio e da terceirizada utilizem as áreas de lazer quando estiverem de folga, o que ela considera errado, pois tais áreas são destinadas apenas aos moradores. O Sr. Renato esclareceu que seu objetivo é melhorar o local de trabalho dos funcionários e não permitir que utilizem alguma área de

ata

lello

CONDOMÍNIOS

lazer. Sra. Claudina informou que pretende dar continuidade ao seu trabalho, proporcionando a valorização do imóvel e lugar digno de se morar e receber seus visitantes. A Sra. Rosely (casa 67) solicitou a palavra para esclarecer que está adimplente, porém, tem sim um acordo judicial em andamento, e que conseguiu realizar este acordo graças à pessoa externa, pois o condomínio dificultou muito este acordo. Esgotados os tempos concedidos aos candidatos, foi levado a votação por aclamação, sendo reeleita ao cargo de Síndica: Maria Floracy Claudina Cardoso dos Reis (Bloco 2 ap. 151 - CPF 470.129.783-68). Para o cargos de **Subsíndica: do Bloco 1:** Adriana Aparecida de Oliveira Brito (ap. 121); **do Bloco 2:** Eliane Gil Tavares (ap. 033); **do Bloco 3:** Lídia da Silva Ferreira (ap. 014); **do Bloco 4:** Marcos Antonio da Silva (ap. 71); **das Casas:** Ana Carolina Sosa Testa (casa 15), Jonas Aives Neiva E Silva (casa 60), Cláudio Antonio de Souza (casa 61) e Alberto Ferreira de Souza (casa 30); **Membros do Conselho Fiscal:** Ubiratan Valadão (casa 176), José Paulino Neto (casa 20), Marco Antonio C da Silva Junior (casa 185), Simone Bastos Gomes (Bloco 2 ap. 112), Adriano Luiz Pereira (Bloco 1 ap. 154), Celestino Monteiro (casa 09) e José Carlos Kenickel Nunes (casa 17). Todos os eleitos acima deverão cumprir com seus respectivos cargos pelo período de 29/03/2011 a 28/03/2013. 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.

Ubiratan Valadão
Presidente

José Antonio Galho
Secretário



8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.311.893/0001-20
Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro - CEP. 01013-001 - São Paulo/SP
Emol. R\$ 88,03 Protocolado e prenotado sob o n. 1.249.602 em
Estado R\$ 25,07 25/04/2011 e registrado, hoje, em microfilme
Ípesp R\$ 18,54 sob o n. 1.249.602, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 4,68 São Paulo, 25 de abril de 2011
T. Justiça R\$ 4,68

Total R\$ 141,00

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

Guilherme José F. de Souza - Oficial
Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto

ata