

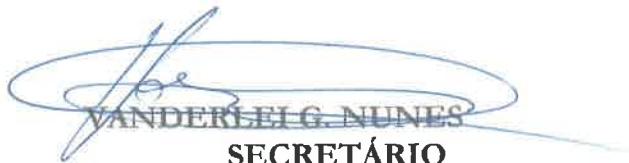
**CONDOMÍNIO RESERVA DO ALTO
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**

Ata da Assembleia Geral Ordinária do Condomínio “Reserva do Alto”, realizada aos três (03) dias do mês de abril do ano de dois mil e quatorze (2014), em segunda convocação, às 20h00min., no próprio edifício, na Rua Simone Martini, 285 – São Paulo, conforme edital de convocação de 21 de março 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 eleito o **Sr. Alessandro Louzado – casa 166**, para presidi-los, que convidou a mim, Vanderlei Gomes Nunes, para secretariá-lo. Dando início, passou-se à deliberação do primeiro item da Ordem do Dia: **1) APROVAÇÃO DE CONTAS ATÉ DEZEMBRO/2013.** Com a palavra, o representante da Administradora esclareceu que as contas foram mensalmente remetidas a todos nos boletos das cotas condominiais e as pastas, com comprovantes, ao Corpo Diretivo, tendo sido examinadas e consideradas em ordem por seus membros. A seguir, foram apresentadas algumas informações referentes ao exercício em questão, assim como os saldos mensais referentes ao período. Foram apresentados os saldos finais até o mês de dezembro/13 com os seguintes valores, **Ordinária – R\$ 19.130,80, Fundo de Reserva – R\$ 39.163,76, Melhorias/Benfeitoria – R\$ 17.906,19, Área Comum – R\$ 17.990,41, totalizando R\$ 94.191,16.** Colocada a matéria em votação, foram as contas aprovadas até dezembro/2013 pela maioria dos presentes. Isto posto e aprovado, passou-se para o segundo item da Ordem do Dia: **2) DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA 2014.** 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, verificou-se a necessidade de aplicação de um reajuste de 15% para o próximo exercício, cujo valor da arrecadação passaria a ser de R\$ 121.711,87 e os valores de água e gás rateados conforme os consumos registrados nos medidores instalados nas unidades e o valor da manutenção dos elevadores somente entres os apartamentos. Foi informado que o Condomínio possui um déficit na conta ordinária em R\$ 27.000,00, sendo sugerida a transferência do saldo da conta Área Comum, e parte do saldo da conta Fundo de Reserva para a cobertura do saldo devedor da conta ordinária. Após os devidos esclarecimentos e debates entre os presentes, foi sugerido e aprovado pela maioria um reajuste de 5% da cota condominial ordinária passando a R\$ 111.111,65 e a arrecadação do Fundo de Reserva de 5%, no valor de R\$ 5.556,78, sendo que os novos valores serão arrecadados a partir de abril/2014, conforme a fração ideal das unidades. Foi ainda aprovada a criação de uma comissão de moradores, que junto com o Corpo Diretivo irá realizar uma análise da previsão apresentada e emitir um parecer em 60 dias sobre os valores apresentados. A comissão será formada pelos seguintes moradores: Sra. Talita – cotovia 14; Sra. Simone – cotovia 112; Sra. Camila – casa 84; Sr. Marcelo – andorinha 24; Sra. Solange – gaivota 122; Sra. Fátima – cotovia 123 e o Sr. Henrique – casa 164. Foi informado pelo representante da Administradora que em face da deliberação, o Condomínio corre o risco de ficar sem saldo para honrar com seus compromissos. Colocado em votação, foi aprovado o reajuste sugerido de 5% a ser rateado, pela fração ideal, a partir da cota condominial de abril/2014. Passou-se ao terceiro item da Ordem do Dia: **3) DISCUSSÃO E**

DELIBERAÇÃO SOBRE A IMPLANTAÇÃO DO FUNDO PARA PEQUENAS MELHORIAS. Com a palavra o Sr. Jonas, Síndico, informou que o Condomínio necessita de algumas manutenções nos seguintes itens: a) CFTV – está apresentando problemas no seu funcionamento, sendo que o custo para manutenção é de R\$ 30.000,00; b) Cerca Elétrica – substituição da mesma por um sistema industrial e instalação de concertina, custo total de R\$ 25.000,00; c) Muros – estão apresentando problemas de infiltração, sendo necessária a instalação de pingadeiras ao custo de R\$ 5.000,00; d) Portões da garagem – Os motores estão apresentando problemas em seu funcionamento devido ao tempo de instalação, sendo necessária a troca por motores novos, com o custo de R\$ 15.000,00; e) Portão de pedestres – devido ao fluxo de moradores e prestadores de serviço, faz-se necessária a divisão, separando a entrada de visitantes e moradores. Para facilitar a entrada dos moradores seria necessária a implantação da biometria. Para a implantação das mudanças precisa-se uma verba de R\$ 10.000,00. Com a palavra, o representante da Administradora informou que para a realização destas manutenções e visando ao pleno funcionamento destes itens, estava sugerindo a criação de um fundo no valor mensal de R\$ 5.000,00. O valor ficaria em média R\$ 13,70 para os apartamentos e R\$ 13,78 para as casas, sendo a cobrança pela fração ideal das unidades. Após amplos debates entre os presentes, não foi aprovada a constituição do fundo. Posto isso, passou-se ao quarto item da Ordem do Dia: **4) DELIBERAÇÃO SOBRE A INCLUSÃO DAS UNIDADES INADIMPLENTES NO BOLETO DE CONDOMÍNIO.** Com a palavra, o representante da Administradora informou que a Convenção do Condomínio e o Código Civil, estabelecem que o Síndico tem o dever de prestar contas, e que os condôminos pontuais com os seus pagamentos têm direito de saber quais e quantos são os condôminos inadimplentes. Desta forma propôs a inclusão das unidades devedoras na prestação de contas mensal do Condomínio. Ressaltou ainda que esta informação não poderá ser divulgada em quadros de avisos, circulares e redes sociais, sob pena do autor sofrer sanções judiciais. Após os esclarecimentos foi aprovada a inclusão das unidades devedoras na prestação de contas mensal do Condomínio. Passou-se ao quinto item da Ordem do Dia: **5) DELIBERAÇÃO E APROVAÇÃO SOBRE A APLICAÇÃO DAS PENALIDADES REFERENTE AO NÃO CUMPRIMENTO DAS NORMAS DO REGULAMENTO INTERNO NO CAPÍTULO I – ART. 4º, INDEPENDENTE DO TIPO DE INFRAÇÃO.** Foi informado pelo representante da Administradora, que o Corpo Diretivo está sugerindo a mudança na forma de aplicação de multas para as unidades infratoras. Hoje o Regulamento Interno estabelece a seguinte forma de aplicação de multa *“ART. 4º – Penalidades – O condômino que violar as disposições legais, bem como as contidas na Convenção e Regulamento Interno, ficará sujeita a uma pena de advertência, e em caso de reincidência da mesma infração às multas convencionadas, alén de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado ou ainda a reparar os danos que causar.”* A proposta de alteração seria a seguinte: *“ART. 4º – Penalidades – O condômino que violar as disposições legais, bem como as contidas na Convenção e Regulamento Interno, ficará sujeita a uma pena de advertência, e às multas convencionadas, alén de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado ou ainda a reparar os danos que causar.”* Após os esclarecimentos foi aprovada pela maioria dos presentes a alteração na redação do Artigo 4º, passando assim a aplicação de multas sem a necessidade de reincidência na mesma infração. O presente Regulamento Interno, bem como a suas alterações foram parte integrante da ata. Passou-se ao quinto e último item da Ordem do Dia: **6) ASSUNTOS GERAIS DE INTERESSE DO CONDOMÍNIO:** Foram abordados os seguintes temas pelo Sr. Síndico, os quais passo a relatar: a) Muro – Foi informado que o

muro que faz divisa com o Shopping está com problemas devido às raízes das árvores, podendo causar a queda do mesmo. Está verificando junto à Prefeitura a possibilidade de remoção da árvore e será realizada uma consulta junto a Defesa Civil; **b)** Problemas de energia elétrica – Informado que foi realizada a troca dos transformadores, e troca dos disjuntores da Eletropaulo, mas faltou realizar o isolamento dos mesmo que ocasionou a queda da energia; **c)** Pintura – O Sr. Síndico, informou que está analisando as propostas com Corpo Diretivo, visando à redução do valor, e assim que tiver uma definição irá comunicar a todos os moradores sobre o valor final e a data de início dos serviços. Foi informado que conforme aprovação na Assembleia de outubro/2013, o rateio da pintura iniciará na cota condominial de abril/14; **d)** Salão de Festa: Foi informado que devido a reclamações dos moradores não será mais permitido estender o uso além do horário permitido, que hoje é até as 23h00. Não será permitida a circulação de visitantes nas áreas comuns; **e)** Churrasqueira do Fundo: Foi suspenso o uso, pois a mesma não possui banheiro, o que tem gerado a circulação de visitantes pelas áreas do Condomínio; **f)** AVCB: Está em fase de conclusão, faltando a definição da nova central de alarme de incêndio e ajustes nas áreas comuns; **g)** Conta Bancária: Foi verificada nas pastas de 2010 e 2011 a existência de um extrato bancário em nome do Condomínio, onde houve movimentação com entrada e saída de valores. Estão sendo levantados com a antiga Administradora os motivos da abertura desta conta. Foi passado ao Jurídico da Hubert para que verifique a melhor forma de obter as informações. Nada mais havendo a ser tratado, foram os trabalhos encerrados e dos mesmos lavrada a presente ata, que vai assinada pelo Sr. Presidente e por mim, Secretário.


ALESSANDRO LOUZADO
PRESIDENTE


VANDERLEIG G. NUNES
SECRETÁRIO




6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70
Radislau Lamotta - Oficial

Emol.	R\$ 39,37	Protocolado e prenotado sob o n. 1.745.379 em 13/05/2014 e registrado, hoje, em microfilme sob o n. 1.745.379 , em títulos e documentos. São Paulo, 13 de maio de 2014
Estado	R\$ 11,23	
Ipesp	R\$ 8,29	
R. Civil	R\$ 2,06	
T. Justiça	R\$ 2,06	

Total R\$ 63,01

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba


Radislau Lamotta - Oficial
Edson Aparecido da Silva - Escrevente Autorizado