

18 SET. 2014



MICROFILMAGEM
1891320

Al. Joaquim Eugênio de Lima 766
01403-000 . Jardins . São Paulo . SP
Tel. 3146-3900 . Fax 3146-3918

CONDOMÍNIO RESERVA DO ALTO
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Ata da Assembleia Geral ExtraOrdinária do Condomínio “Reserva do Alto”, realizada aos onze (11) dias do mês de agosto 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 01 de agosto 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. Adriano Augusto Lopes de Francisco – casa 195**, 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) DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO.** Com a palavra, o representante da Administradora esclareceu que a Assembleia foi convocada pelo Síndico, através de um abaixo assinado dos moradores. Solicitou que houvesse ordem no andamento das discussões. Informou também que a Assembleia estará sendo gravada por áudio e vídeo, sem que isto seja entendido como forma de intimidação. Com a palavra o Sr. Renato, unidade cotovia 112, apresentou alguns pontos, que resultaram no abaixo-assinado para a destituição do síndico. Continuando informou que a Comissão constituída na Assembleia de abril/2.014 para analisar as contas e contratos do Condomínio detectou algumas irregularidades, como falta de colaboração da administração para concluir os trabalhos. Foi detectado um desajuste nas contas do Condomínio e falta de análise nas prioridades e necessidades do Condomínio. Ressaltou que a Comissão respeita a pessoa do atual síndico, e que a insatisfação apresentada não tem caráter pessoal, mas profissional em detrimento das necessidades dos Condôminos. A Comissão entende que o Condomínio encontra-se em estado de abandono e falta de manutenção nos equipamentos e demais áreas comuns, que a segurança está aquém do que o Condomínio necessita, sendo que nos últimos meses o Condomínio foi vítima de quatro furtos. Continuando, depois da convocação desta Assembleia os condôminos foram bombardeados com comunicados que demonstram um aumento nas despesas, o que vai na contra mão da preocupação com a economia de gastos. A falta de transparência e a má administração, foram os motivos que culminaram com a convocação desta Assembleia. Contratos estão sendo realizados sem a aprovação dos moradores. Obras estão sendo realizadas sem a preocupação em obter autorizações dos órgãos municipais. Foram verificadas a redução de funcionários da terceirizada, falta de manutenção do jardim, principalmente com as árvores que são catalogadas pelo DEPAVE, podendo trazer no futuro prejuízos ambientais e financeiros. O processo de renovação do AVCB ainda não foi concluído, impossibilitando a certificação. Hoje a Assembleia tem a oportunidade de votar pela destituição da atual administração e eleição de nova administração para completar o mandato, ou manter a atual administração no cargo, cientes de que existem medidas que estão sendo negligenciadas, e eventuais danos decorrentes serão cobrados das unidades que apoiam a continuidade da atual administração. Como as decisões da Assembleia são soberanas, rogamos para que tudo que seja decidido conste em ata, para



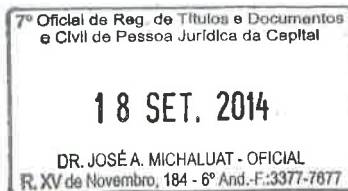
7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

18 SET. 2014

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 6º And.-F.:3377-7677

Al. Joaquim Eugênio de Lima 766
01403-000 . Jardins . São Paulo . SP
Tel. 3146-3900 . Fax 3146-3918

que não haja escusa de responsabilidade futura. Por hora podemos citar como exemplo de má administração a ausência de transparência, tais como obras que estão sendo realizadas na churrasqueira situada na área comum entre as torres. A Convenção do Condomínio em seu artigo 43, parágrafo único e alínea "c", exige quórum de 2/3 dos condôminos para a construção em área comum. Portanto o banheiro está duplamente irregular, seja pela falta de autorização da Prefeitura, seja por descumprir uma norma da Convenção que rege o Condomínio. A seguir o Sr. Jonas, Síndico prestou os seguintes esclarecimentos sobre os itens mencionados pela Comissão. Comunicados: sempre foi preocupação da atual gestão informar as ações tomadas como forma de prestar contas. Contratos sem autorização: o único contrato assinado foi o de pintura, serviço este aprovado em Assembleia. Ramalho: foi renegociada com a empresa a retirada do controlador de acesso externo a partir de 01/07/2.014, gerando uma redução no valor do contrato em R\$ 8.500,00; Churrasqueira: havia um grande problema pela falta de banheiro nesta churrasqueira, onde as pessoas que alugavam o espaço se utilizavam do banheiro da academia e da biblioteca, para assim preservar estas áreas e evitar a circulação dos convidados pelo Condomínio. A demora em finalizar o serviço se deve a morosidade do pedreiro, mas os serviços estão sendo pagos por empreitadas; Foram realizados alguns ajustes no quadro de funcionários como forma de reduzir os custos e diminuir o *déficit* de caixa, isto incluiu a dispensa do antigo auxiliar de manutenção que não estava atendendo as necessidades do Condomínio. No lugar do mesmo foram contratados dois auxiliares de manutenção. Estas modificações de contratos e quadro de funcionários permitiram ao Condomínio sair de um saldo negativo na conta ordinária para um saldo positivo. Hoje o condomínio possui os seguintes valores em caixa: Ordinária R\$22.837,45, Fundo de Reserva R\$ 73.449,97, Melhorias (AVCB e Pintura) R\$ 100.812,39 e Área Comum R\$ 1.700,00 negativos; Bloqueio de água das unidades inadimplentes: até o momento nenhuma gestão realizou o corte, neste mês foram notificadas as unidades inadimplentes, informando sobre o corte. São encaminhadas três notificações antes do corte; Jardinagem: foi realizada a troca do jardineiro por uma empresa especializada em jardinagem; Assessoria Jurídica: apesar de haver a assessoria do jurídico da Hubert, o Condomínio optou em manter o contrato com a Dra. Elaine, foi reduzido o custo de R\$ 1.100,00 para um salário mínimo, sendo que a advogada fica a disposição do Condomínio 24 horas; Torneiras: as torneiras antigas foram substituídas por torneiras com fechamento automático, evitando assim o desperdício de água; Foi implantada a reciclagem de óleos, trocando o mesmo por produtos de piscina; Antena de Wifi: existia uma antena no Condomínio usando o espaço e energia elétrica sem receitas ao Condomínio. Foi feito um contrato de locação no valor de R\$ 750,00 mensais; Reembolso ICMS pela Eletropaulo: foi contratada uma empresa que conseguiu o reembolso de R\$ 13.000,00 cujo o valor vem em créditos na conta do Condomínio; Troca da Iluminação: foram substituídos os refletores antigos por iluminação de LED, o que reduz o consumo de energia e a manutenção dos mesmos. Na calçada estão sendo colocados 24 refletores de LED; AVCB: quando assumiu o condomínio não possuía o certificado, existe exigência que devem ser cumpridas antes de conseguir a renovação, tais como troca da central de incêndio, laudos, adequação de



Al. Joaquim Eugênio de Lima 766
01403-000 . Jardins . São Paulo . SP
Tel. 3146-3900 . Fax 3146-3918

pontos de gás e recarga dos extintores. Troca da central de incêndio. Estão sendo consultadas empresas para o conserto ou a troca. O conserto possibilitaria uma economia maior ao Condomínio, e após o conserto ou troca será agendada a vistoria com o Corpo de Bombeiros; Segurança: houve problemas com festas realizadas por moradores, detectou-se problemas com drogas, "rolezinhos" e menores fumando narguilê. Foi verificada pela segurança um numero grande de convidados na churrasqueira, sendo que os seguranças barraram a entrada, mas moradores saiam com seus veículos e colocavam os convidados dentro do carro para adentrar ao Condomínio. Foi realizada a troca dos motores dos portões, existe o projeto da instalação de cancelas e sistema de clausuras nos portões, conserto das câmeras e cercas elétricas. Pintura das torres e casas: existe uma legislação que exige a manutenção das fachadas, sendo passivo de multa por parte da Prefeitura. Alguns moradores estão reclamando por problemas de infiltração na fachada de suas unidades. Foram feitos orçamentos com sete empresas, sendo que as propostas estavam disponíveis no dia da Assembleia. As empresas estiveram presentes no Condomínio para analisar as fachadas. Na Assembleia foi aprovado o rateio com poderes ao Corpo Diretivo para contratação, sendo que o inicio do serviço seria comunicado por circular. O processo de escolha foi realizado por orientativo técnico das empresas. A empresa escolhida foi a NS Pintura com o custo de R\$690.000,00. Foi apresentado pelo Síndico slides com a situação geral da jardinagem, mostrando a manutenção. Ressaltou que a reforma dos mesmos somente deverá ocorrer após a pintura do Condomínio. Foi informado que o Condomínio adquiriu uma máquina para o desentupimento da rede de esgoto. Foi aberta pelo Presidente da mesa, a possibilidade dos moradores realizarem perguntas ao Sr. Síndico, que respondeu os questionamentos dos mesmos. Após a explanações da Comissão e do Sr. Síndico, foi aberta a votação para que a Assembleia deliberasse sobre a destituição do Síndico, sendo que 69 votos deliberaram pela destituição do Sr. Jonas do cargo de Síndico e 27 votos foram favoráveis pela manutenção do Sr. Síndico no cargo. Isto posto e aprovado, passou-se para o segundo item da Ordem do Dia: **2) ELEIÇÃO DE NOVO SÍNDICO PARA O COMPLEMENTO DO MANDATO CASO HAJA A DESTITUIÇÃO.** Com a palavra, o representante da Administradora explicou aos presentes que com a destituição do Sr. Jonas, se faz necessário a eleição de um novo síndico para o complemento do mandato. Colocado o cargo a disposição, se candidataram o Sr. Alessandro Lousado – casa 166 e o Sr. Marcelo Gustavo Souza de Oliveira – Andorinha 024. Colocado em votação foi eleito o Sr. Marcelo Gustavo Souza de Oliveira – Andorinha 024, para complemento do mandato até abril/2015. Foi mantida a isenção ao Síndico da cota condominial ordinária. Passou-se ao terceiro item da Ordem do Dia: **3) DESTITUIÇÃO DO CORPO DIRETIVO.** Aberta a votação para que a Assembleia deliberasse sobre a destituição dos membros do Corpo Diretivo, 71 votos deliberaram pela destituição do Corpo Diretivo e 20 votos favoráveis pela manutenção dos membros. Posto isso, passou-se ao quarto item da Ordem do Dia: **4) ELEIÇÃO DE NOVO CORPO DIRETIVO PARA COMPLEMENTO DO MANDATO CASO HAJA A DESTITUIÇÃO.** Colocado os cargos a disposição foram eleitos os seguintes



Al. Joaquim Eugênio de Lima 766
01403-000 . Jardins . São Paulo . SP
Tel. 3146-3900 . Fax 3146-3918

membros: Subsíndicos: Sra. Adriana Ap. Oliveira Brito – Andorinha 121, Sr. Renato Anderson de Marco – Cotovia 112, Sra. Regina – Rouxinol 23, Sr. Jose Ap. da Silva Reis – casa 082, Sra. Joilma Faria de Carvalho - casa 108, Sra. Simone Rossi Madrigrano – casa 123, Sr. Alessandro Louzado – casa 166. Conselho Fiscal: Sra. Maura Alice de Carvalho – Andorinha 073, Sra. Elaine Gil Tavares – Cotovia 033, Sr. Reginaldo Correia Santana – Rouxinol 092, Sr. Marcos Rogerio Mayer – casa 071, Sra. Camila L. Correa Silva – casa 084, Sr. Washington Ferreira Bispo – casa 165 e o Sr. Marcos José F. Pereira – casa 117. Todos eleitos para o complemento do mandato até abril/2015. Passou-se ao quinto item da Ordem do Dia: **5) DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO SOBRE O RATEIO DA PINTURA DOS EDIFÍCIOS.** Com a palavra o representante da Administradora informou que a Convenção do Condomínio estabelece que qualquer mudança de itens aprovados em Assembleia, será necessária o quórum de 2/3 do total do condomínio para mudar a decisão do rateio. Com a palavra o Sr. Marcelo, Síndico eleito, sugeriu a suspensão do rateio, até que o novo Corpo Diretivo analise as empresas apresentadas, chamando inclusive a empresa NS Pintura. O representante da Administradora informou que existe um contrato assinado com a empresa NS Pintura, este contrato não prevê nenhuma penalidade em caso de cancelamento. Existe um boleto no valor R\$ 44.988,00 com vencimento em 11/08/2014, que não foi pago em virtude desta Assembleia. Colocado em votação, foi aprovada a suspensão do pagamento do boleto de R\$44.988,00 e o não início dos serviços, até que o novo Corpo Diretivo se reúna com as empresas, sendo que o assunto será tratado em posterior Assembleia. 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.

ADRIANO AUGUSTO L. DE FRANCISCO
PRESIDENTE

VANDERLEI G. NUNES
SECRETÁRIO



7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 53.452.256/0001-04
José Antônio Michalut - Oficial

Emol.	R\$ 43,26
Estado	R\$ 12,35
Ipesp	R\$ 9,11
R. Civil	R\$ 2,26
T. Justiça	R\$ 2,26
Total	R\$ 69,24

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

Protocolado e prenotado sob o n. **1.891.320** em
18/09/2014 e registrado, hoje, em microfilme
sob o n. **1.891.320**, em títulos e documentos.
São Paulo, 18 de setembro de 2014

José Antônio Michalut - Oficial