

CONDOMÍNIO RESERVA DO ALTO
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

Ata da Assembleia Geral Ordinária do Condomínio "Reserva do Alto", realizada aos nove (09) dias do mês de junho do ano de dois mil e dezesseis (2016), em segunda convocação, às 19h30min., no próprio condomínio, na Rua Simone Martini, 285 – São Paulo, conforme edital de convocação de 31 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. Adriana S. A. Carvalho – casa 011**, para presidi-los, que convidou a mim, Camila Mariano, para secretariá-la. Dando início, passou-se à deliberação do primeiro item da Ordem do Dia: **1) APROVAÇÃO DE CONTAS ATÉ MARÇO/16.** 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: reforma do salão de festas, das lixeiras e aquisições de alguns equipamentos para a academia, entre outros... Em seguida, o representante da Administradora informou que os demonstrativos foram mensalmente remetidos 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, 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/16: **Ordinária – R\$ 19.152,87 - devedora, Fundo de Reserva – R\$ 205.884,22, Melhorias/Benfeitorias – R\$ 9.617,14, Obras/Pintura – R\$ 1.168,48 - devedora, Antena – R\$ 1.077,20, Área Comum – R\$ 18.022,76 e Eventos – 81,40(devedora), totalizando o saldo geral de R\$ 214.198,57.** Concluída a apresentação, após esclarecimentos aos presentes de algumas dúvidas, foi colocada a matéria em votação, sendo as contas do período de março/15 até março/16 aprovadas por maioria, somente com um voto contrário. Passou-se para o segundo item da Ordem do Dia: **2) DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA PRÓXIMO 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 entre 10 e 15%, 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 5,5%, passando a arrecadação da conta ordinária para R\$ 134.000,00 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. O Corpo Diretivo vai analisar as despesas mês a mês, e se necessário será convocada assembleia em dezembro/16, caso a proposta de reajuste não atenda às despesas do condomínio. Após os devidos esclarecimentos, foi colocada em votação e aprovada pela maioria dos presentes o reajuste sugerido da arrecadação condominial para R\$ 134.000,00 e a arrecadação do Fundo de Reserva de 5%, no valor de R\$ 7.000,00, a partir de julho/2016, conforme a fração ideal das unidades. Passou-se ao terceiro item. **3) DELIBERAÇÃO SOBRE A**

PADRONIZAÇÃO DAS PORTAS DAS CASAS E POSSÍVEL COBERTURA. O Sr. Marcelo – Síndico informou que atendendo solicitação dos condôminos sobre a possibilidade execução de cobertura nas frentes das casas (garagens), assim como das vagas dos apartamentos, recebeu algumas propostas e modelos de coberturas em policarbonato e tela de sombreamento. Em seguida apresentou a todos os projetos em 3D e orçamentos. Colocado em discussão, após opiniões dos presentes, foi sugerida e aprovada a formação de uma comissão para avaliação das propostas, questões legais e futuramente trazer em pauta para uma nova assembleia, tanto para as torres, como para as casas. Comissão: Junior – casa 023; Miguel – Roux. 071; Gilson – casa 076; Eduardo – casa 123. Também foi solicitada a possibilidade de mudança do padrão da porta das casas. Foi explicado que a porta é do modelo “mexicana” e que tem vários tipos de madeira, podendo ser trocada por outra de madeira de melhor qualidade, mais no mesmo modelo e mantendo a cor branca, que compõe a fachada das casas e sua uniformidade. Passou-se ao quarto item. **4) DELIBERAÇÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE FECHAMENTO DAS PORTAS DOS HALLS DAS TORRES, COM A INSTALAÇÃO DE FECHADURAS BIOMÉTRICAS.** Foi explicado aos presentes sobre a possibilidade de instalação de fechaduras biométricas nas entradas das torres, visando maior segurança e controle do acesso, pois infelizmente estão ocorrendo algumas situações, inclusive de depredação do patrimônio. Foi apresentado o custo de R\$ 10.000,00 para instalação do sistema de fechaduras biométricas nas torres. Também foi sugerido que o sistema seja interligado aos interfones, facilitando assim a liberação das portas (abertura) pelos apartamentos, sendo informado que, para isso será necessário talvez, instalar um novo sistema de interfones. Após debate entre os presentes, foi definido que o Corpo Diretivo solicite novas propostas, incluindo os interfones e apresente em uma nova assembleia. Passou-se ao último item. **5) ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL. Cobrança:** um dos condôminos presentes reclamou que recebeu carta de cobrança da administradora e que havia pagado o boleto e que somente após o envio do comprovante foi dado baixa. Foi explicado pelo representante da administradora que todo crédito, quando há uma divergência na baixa, o valor é creditado na conta do condomínio, em “crédito para destinação futura”, sendo depois de verificado, o que ocorreu, No caso do condômino, o valor estava nessa conta, sendo baixado seu boleto, o qual pediu desculpas ao morador pelo desconforto causado. **Infiltrações nas Torres:** o condômino do apartamento 153 Rouxinol, reclamou sobre as infiltrações da cobertura em sua unidade. O Sr. Marcelo explicou que foi contratada uma empresa para executar o reparo, porém não ficou bom e iria pedir para refazer, pois infelizmente o teste somente ocorreu com as fortes chuvas que caíram nos últimos dias. **Restituição IPTU:** foi questionando sobre o IPTU, sendo informado pelo Dr. Alessandro que o IPTU foi emitido e pago em nome da SPE (empresa da obra de construção), junto à Goldfarb, porém para haver a restituição só é possível se a Goldfarb der uma autorização. Informou que o processo está sendo movido para essa autorização e pedido do reembolso e que irá buscar junto à PDG essa autorização. **Portaria e Acesso:** foi reclamado sobre a falta de controle de acesso e da entrada de visitantes em serem anunciados. O Sr. Marcelo informou que iria reforçar a solicitação da melhora desse serviço e melhor controle, o qual solicitou a todos para fazerem o cadastramento, pois esse procedimento é essencial para o bom funcionamento do sistema de acesso. Também foi solicitada a melhoria na parte física da portaria, sendo sugerido um acesso de moradores e outro de visitantes e prestadores de serviços. **Crianças nas áreas comuns:** O Sr. Marcelo informou que enviou a todos um comunicado sobre as crianças circularem nas vias com patins e skate, pois correm riscos de acidentes. Foi sugerido fazer uma pista para patins e skate, próxima a pista de caminhada, tipo calçamento. Um dos presentes considerou que deve ser mais bem avaliado o local, pois a concentração próxima às casas podem


gerar reclamações também. Foi sugerido a título de experiência que seja utilizada a quadra e área atrás do salão, e se der certo, trazer para ratificação de definição de normas de utilização em uma próxima assembleia, o que foi aprovado pelos presentes. **Brinquedoteca:** foi solicitada a instalação e uma brinquedoteca para as crianças menores; **Cancela:** foi reclamando a demora em sua abertura fechamento e que costuma estar sempre quebrada, ou talvez a mudança do local. Foi explicado que para cada abertura tem um determinado tempo e que esse procedimento visa atender ao controle de acesso. Quanto ao local, existe um estudo que depende da análise da prefeitura para poder estender a entrada até a frente da praça, na rua e com isso o condomínio poderia instalar na via, mais depende de autorização da Prefeitura. **Bicicletário:** foi sugerido um estudo para possibilidade de instalação de um bicicletário. 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, Secretária.



ADRIANA S. A. CARVALHO
PRESIDENTE



CAMILA MARIANO
SECRETÁRIA



Emol.	R\$ 46,03
Estado	R\$ 13,08
Ipesp	R\$ 6,75
R. Civil	R\$ 2,43
T. Justiça	R\$ 3,16
M. Público	R\$ 2,21
Iss	R\$ 0,96
Total	R\$ 74,62

Setos e taxas
Recolhidos p/verba

8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.311.893/0001-20
Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial
Protocolado e prenotado sob o n. **1.411.585** em
22/07/2016 e registrado, hoje, em microfilme
sob o n. **1.411.585**, em títulos e documentos.
São Paulo, 22 de julho de 2016



Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial
Darcy Alves da Silva Cunha - Substituta do Oficial