



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN PAOLO

Rua João Moura, n.º 636 – Pinheiros – São Paulo - SP

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

(nos termos do art. 24 § 2º da lei 4.591/64)

DATA/HORÁRIO: 05 de novembro de 2018 – início às 20:30 hs- 2º convocação – Término: 22:00 hs.

LOCAL: salão de festas do próprio condomínio

PRESIDENTE: Viviane Navas Demetrio (Apto.32);

SECRETARIO: Ricardo Okano Lourenço (Larcon)

PRESENTES: Condôminos por si ou por seus procuradores que assinaram a lista de presenças;
Administradora: Srs. José Lourenço e Ricardo Okano Lourenço.

ORDEM DO DIA:

1. APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ OUTUBRO/2018;

Foi sugerido e aprovado pelos presentes a retificação deste item para aprovação das contas até setembro de 2018, pois não houve tempo de conferência das contas de outubro de 2018 por todos os Conselheiros.

Explicado que as contas em aprovação eram as constantes dos demonstrativos enviados mensalmente a todos os condôminos, juntamente e fazendo parte integrante do boleto de pagamento da taxa de condomínio mensal; Ainda, que as pastas contendo cópia destes demonstrativos com os documentos respectivos foram, também, mensalmente enviadas ao Conselho Consultivo, que as conferiram e as aprovaram, confirmado pelo termo de conferência e aprovação assinado pelos Conselheiros em cada pasta, estando às mesmas no recinto da Assembleia possibilitando eventual consulta.

Através da data show foi apresentado aos presentes as seguintes informações, relatório resumido das despesas pagas no período, certidões negativas de recolhimentos dos tributos INSS, FGTS e outros tributos federais, sendo a situação econômico-financeira no final do período em outubro de 2018 com saldo credor em cada conta de: Conta Ordinária = R\$ 39.562,55; Conta do Fundo de Reserva = R\$ 101.864,45 e na Conta Outras disponibilidades (verba do 13º dos funcionários) = R\$ 23.721,17 totalizando R\$ 165.148,57. Ainda, contas a receber representado pelos condôminos em atraso no valor de R\$ 21.681,96 – descontado R\$ 12.050,00 recebido por conta de débitos.

A seguir foi explicado que nos termos da Lei esta aprovação das contas pelo do Conselho necessitava ser ratificada pela Assembleia. A seguir foi indagado se alguém tinha alguma dúvida ou gostaria de algum esclarecimento e não tendo ninguém se manifestado, foram as contas do condomínio até setembro de 2018 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes. As pastas com os respectivos documentos permanecerão arquivado no condomínio juntamente com as demais.

2. ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUBSÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL;

Foi explicado que a atual gestão estava encerrada, havendo a necessidade da eleição de novo corpo diretivo para o próximo biênio.

Foi explicada pela Sra. Maria Cristina (apto 172) que em função da incerteza da candidatura do Sr. José Alves pelo acidente ocorrido, da dúvida da existência de novo candidato e a possibilidade de

contratação de Síndico profissional, conforme discutido na última Assembléia foi iniciado os trabalhos tendo sido recebido proposta ao cargo de síndico profissional para análise do condomínio.

Foi explicado pelo representante da administradora que pela Convenção do Condomínio o Síndico tem que ser condômino e que para contratação de Síndico Profissional haverá a necessidade de alteração da Convenção com o quorum de pelo menos 2/3 (dois terços) das frações ideais do condomínio a favor dessa alteração em Assembléia convocada especialmente para este fim. Por unanimidade dos presentes foi deliberado continuar os estudos para possibilitar de forma legal a contratação futura de Síndico profissional.

A seguir foi indagado se alguém gostaria de se candidatar ou de fazer indicações para o cargo de Síndico. O Sr. Manoel (apto. 132) indicou o Sr. José Alves (apto 72) para permanecer no cargo, no que acedeu e foi reeleito pela unanimidade dos presentes.

Foram indicados e eleitos também pela unanimidade dos presentes, os seguintes condôminos para compor o Corpo diretivo do condomínio:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN PAOLO inscrito no CNPJ sob nº 59.829.853/0001-83:

SÍNDICO:JOSÉ ALVES – (Apto. 72), portador do RG nº 1.329.170 e do CPF/MF nº 006.484.008-59;

SUBSÍNDICA: SRA. FLÁVIA FRASSETTO (Apto.112);

CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL:

- Sra. Viviane Navas Demetrio (Apto.32);
- Sr. Sideval Francisco Aroni (Apto.91);
- Sra. Gislaine Santos Barreto (Apto.151).

SUPLENTE:

- Sra. Olga Rafael Foronda Comenge (Apto. 171);
- Sr. Manoel Couto Pereira (Apto. 132).

Todos eleitos e considerados empossados em seus cargos a partir de 07 de novembro de 2018 nos termos da Lei e da Convenção do Condomínio.

3 RATIFICAÇÃO DA FORMA DE APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO;

Foi explicado a exemplo dos anos anteriores que a previsão orçamentária mensal vem sendo reajustada por delegação de poderes ao Síndico, normalmente no mês outubro de cada ano, data base do reajuste do salário dos funcionários pelo dissídio coletivo da categoria, sendo ratificado na Assembleia seguinte e assim sucessivamente.

Diante do saldo credor atual de caixa foi deliberado pelo Corpo Diretivo, mesmo com o reajuste de 4,15% no salário dos funcionários e também das tarifas públicas, manter o atual valor da taxa de condomínio máximo de meses futuros possível.

Colocado em votação foi aprovada pela unanimidade dos presentes a previsão orçamentária mensal em vigor desde outubro de XXXX até que se mostre insuficiente, podendo ser utilizada a verba necessária do saldo existente, bem como delegado poderes ao Síndico para reajustá-la quando necessário.

4 ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO.

INADIMPLENTES: Foi solicitado explicações da situação de cobrança das unidades inadimplentes. Foi demonstrado pelo projetor o relatório, sendo: Unidade 42 - meses de out.17 e fev.18 – principal R\$ 3.256,00 - acordo extrajudicial; Unidade 52 – julho a outubro/18 – principal R\$ 6.512,00 – com promessa de pagamento até o final do mês; Unidade 101 – novembro/16 a junho/17 e outubro/18 – principal R\$ 14.325,96 – Efetuou diversos depósitos aleatórios e de forma ilegal (Art.394 CC) no total de R\$ 5.710,00. Depois procurou o Advogado do condomínio e propôs acordo aceito pelo condomínio para pagar inicialmente apenas o valor principal da época descontado os valores dos depósitos efetuados, em 05(cinco) parcelas de R\$ 1.108,00 ficando o compromisso de após pagar a diferença correspondente ao valor dos acréscimos legais e convencionais. Cumprido o pagamento destas parcelas, propôs novo acordo para pagar a diferença em 10(dez) parcelas mensais de R\$ 400,00, que vem sendo cumprida faltando oito parcelas. Foi esclarecido que os valores recebidos das parcelas do acordo foram creditados ao caixa do condomínio nos meses respectivos por conta dos débitos, mas os títulos ficam em aberto e constam das prestações de contas mensais, e só poderão ser quitados depois de cumprido o acordo total, quando será automaticamente excluído dos demonstrativos, afinal acordo é promessa de pagamento.

Unidade 91 – meses de jan/18, junho/18, set/18 e out/18, incluída a multa equivalente a duas taxas de condomínio pelo cometimento de infração gravíssima aos regulamentos, total do principal de R\$ 9.638,00. Na cobrança o condômino informa ter efetuado os depósitos e que enviará os comprovantes para baixa dos títulos em aberto, com exceção ao do mês de outubro/18 que solicitou a exclusão da multa, não tendo sido atendido.

O representante da administradora esclareceu que o pagamento das taxas condominiais deve ser efetuado nos termos do **Art. 394 do CC** sendo através do título/boleto emitido pelo condomínio quando a quitação será automática. Pois, através de depósito necessitará identificar o depositante, a data do depósito, a conferência do valor que se depois do vencimento deverá estar incluída a multa, os juros, a correção monetária e se for o caso com os honorários do Advogado, para depois com a baixa do título dar quitação do débito.

O Sr. Sideval presente na reunião explicou as dificuldades que vem enfrentando com o seu filho que se encontra internado e solicitou a revogação da multa aplicada por infração cometida pelo seu filho na garagem do condomínio. Após algumas considerações foi colocação em votação o cancelamento da multa aplicado ao condôminos do apto.91 tendo sido aprovada pela unanimidade dos presentes.

REDUÇÃO DOS CUSTOS DO CONDOMÍNIO: Foi sugerido iniciar estudos para redução dos custos da mão de obra, redução do quadro de funcionários, terceirização e outros devendo ser apresentado em Assembléia para deliberação.

Viviane Navas Demetrio
Presidente

Ricardo Okano Lourenço
Secretário