



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARCO

Rua Vigário Albemaz, nº 523 – Vila Gumercindo – São Paulo - SP

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

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

DATA/HORÁRIO: 05 de novembro de 2019 – início às 20:45 hs- 2º convocação – Término: 23:30 hs.

LOCAL: Salão de Festas do próprio Condomínio.

PRESIDENTE: Reinaldo Paschoa Bicudo - (Apto.152).

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. ESTUDO E APROVAÇÃO DO REAJUSTE DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA MENSAL PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO.

- ✓ Foi explicado que o orçamento do condomínio em vigor há mais de três anos se mostra insuficiente, havendo a necessidade de reajuste para compatibilizar a receita com as atuais despesas que fazem parte da estrutura do condomínio, diante dos reajustes que houveram neste período, da energia elétrica, do consumo de água, das manutenções e principalmente o reajuste anual do salário dos funcionários pelo dissídio coletivo com consequente aumento dos encargos sociais, sendo que este item representa em média 70% (setenta por cento) do custo do condomínio.
- ✓ Foi explicado ainda, que foi elaborado o estudo orçamentário para as despesas ordinárias do condomínio no período de outubro de 2019 à setembro de 2020, cuja cópia faz parte integrante desta ata e foi demonstrado em data show e explicado para os presentes, cuja média mensal para o período era de R\$ 61.131,00 que rateado de acordo com a fração ideal de cada unidade, caberá aos apartamentos finais 01 e 3 a quota parte de R\$ 879,00, aos apartamentos de final 2 e 4 R\$ 861,00 e a cada vaga de garage R\$ 117,00.
- ✓ Após a apresentação da administradora, pediu a palavra o Sr. Ricardo síndico, levando em conta o índice de reajuste de 27% que seria necessário para equilíbrio das contas justificado pelo longo período sem reajuste, foi sugerido pelo síndico Sr. Ricardo que com 15% ficaria difícil, mas era administrável. Foi apresentado pelo Sr. Reinaldo um índice de 10% inicial e que o Conselho teria oportunidade de reavaliar em março se era necessário os 15% por cento, três condôminos acharam que não era necessário avaliar e que fosse logo repassado os 15% e que se esgotasse o assunto. Se for necessário outra avaliação será avaliada os gastos e o Conselho avaliaria a necessidade de novo reajuste. Na votação a unidade 34 se manifestou contrario e os demais aprovaram os 15%.

2. ELEIÇÃO DE CARGOS VAGOS NO CORPO DIRETIVO DO CONDOMÍNIO PARA COMPLEMENTAR O MANDATO DA ATUAL GESTÃO.

- ✓ Foi explicado que a Sra. Marcia Capelli não estava mais no condomínio, havendo a necessidade da eleição de substituta. A seguir foi indicada e eleita pela unanimidade dos presentes a Sra. Cristiane Maria de Macedo – Apto. 23. Ainda, necessitava da eleição de um Suplente do Conselho para substituir um efetivo, quando necessário, pois o atual não pode continuar no cargo. Foi indicado e eleito, também pela unanimidade dos presentes, o Sr. Carlos R. Souza Barreto – Apto. 103. Todos eleitos e considerados empossados em seus cargos nos termos da convenção do condomínio, a partir desta data para complementar o mandato da atual gestão que vai até 30 de junho de 2020.

3. ESTUDO E APROVAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA ESTRUTURAL COM A INDISPENSÁVEL ART, COM OBJETIVO DE SABERMOS A ATUAL SITUAÇÃO DA ESTRUTURA DO EDIFÍCIO, TAIS COMO DAS FERRAGENS EXPOSTAS E OUTRAS ÁREAS, COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA.

- ✓ Discutido amplamente o assunto e após ouvidas as explicações dos engenheiros presentes na Assembleia, foi colocada em votação e aprovado pela unanimidade dos presentes a contratação do Laudo de Engenharia



Estrutural, tendo sido delegado poderes ao Síndico, Conselheiros e os Engenheiros moradores no Condomínio, para coletar e aprovar o orçamento de melhores condições técnicas e financeiras para o Condomínio, devendo a verga ser utilizada do fundo de reserva.

4. ESTUDO E APROVAÇÃO DE OBRAS DE MANUTENÇÃO NO EDIFÍCIO, TAIS COMO: REPAROS NAS TRINCAS, REPARO NO PISO DO ESTACIONAMENTO DO TÉRREO, REPARO NO TELHADO, REPARO NOS ELEVADORES, IMPERMEABILIZAÇÃO NA RAMPA DE ACESSO À GARAGEM, PINTURA DO EDIFÍCIO E OUTRAS QUE VENHAM A SER SUGERIDAS.

Através de projeção em data-show com as fotos dos locais e os custos respectivos, conforme os orçamentos recebidos foram apresentados todos os itens:

REPARO NO MURO: Após visita do Engº Estrutural da Construção do edifício, foi apresentado o seu parecer, sendo que por esse parecer foram coletados diversos orçamentos, cujo custo estava entre R\$ 10.000,00 e R\$ 45.000,00;

PISO DO ESTACIONAMENTO DO TÉRREO: Foi explicado que a laje do piso térreo estava em balanço, desta forma quando passou a estacionar os veículos naquele local que antes era a quadra, a mesma começou a se movimentar, causando trincas e rachaduras e comprometendo a impermeabilização. Conforme os orçamentos recebidos o custo estava por volta de R\$ 53.000,00 a impermeabilização e R\$ 40.000,00 o revestimento em pedra Miracema.

IMPERMEABILIZAÇÃO DA RAMPA: Foi explicado que a rampa necessitava de impermeabilização, pois a infiltração de água estava comprometendo a estrutura e prejudicando o estacionamento dos veículos. Os orçamentos recebidos para este serviço estava por volta de R\$ 7.000,00;

FERRAGENS EXPOSTAS NA GARAGEM: Foram mostradas as fotos dos locais com este problema, sendo que para análise e orçamento necessitava de um Laudo.

REPARO NO TELHADO: Foi explicado que o telhado de há muito antigo, precisa de revisão urgente, inclusive para minimizar o problema das infiltrações foi efetuado reparo nas calhas.

IMPERMEABILIZAÇÃO DAS CAIXAS D'ÁGUA: Foi explicado que as duas caixas d'água estão com trincas, necessitando ser impermeabilizadas o quanto antes possível;

ELEVADORES: Foi explicado que os elevadores vêm apresentando defeitos e que a Atlas Schindler, já não tem mais as peças, sugerindo a modernização, tanto do maquinário, quadro de comando, maquina de tração, como da parte estética, botoeiras e outras. Foi apresentado custo por volta de R\$ 130.000,00 por elevador.

PINTURA DO EDIFÍCIO: Foi explicado que como pode ser percebido o edifício está precisando de pintura, sendo visível e com infiltração para dentro dos apartamentos. Quanto ao custo de acordo com os orçamentos recebidos estava por volta de R\$ 160.000,00.

Discutido amplamente o assunto e diante de várias sugestões, foi aprovado pela unanimidade dos presentes o quanto segue:

1. Executar de imediato o reparo no muro de acordo com o parecer do Engº estrutural, sendo delegado poderes ao Corpo Diretivo (Síndico e Conselho) e os Engenheiros do prédio para aprovar o orçamento de melhores condições técnicas e financeiras para o Condomínio, inclusive autorizado a utilizar parte da verba do fundo de reserva e se necessário efetuar a arrecadação específica complementar.
2. Colocado em votação foram todos os serviços acima aprovados pela unanimidade dos presentes, sendo delegados poderes ao Síndico e Conselho, junto com os Engenheiros do prédio, para coletar os orçamentos e aprovar o de melhores condições técnicas e financeiras para o Condomínio. No entanto, deverão ser executados por partes de acordo com o seguinte critério de prioridades, Muro, Laudo, piso do térreo, impermeabilização da rampa e ferragens expostas na garagem, impermeabilização das caixas d'água, telhado, elevadores e pintura. Aprovado ainda, a utilização do saldo do fundo de reserva e se necessário efetuar a arrecadação complementar necessária.

A seguir cumprida a ordem do dia o Sr. Presidente deu por encerrada a presente reunião, cuja ata segue assinada pelo Sr. Presidente e por mim Secretário. São Paulo, 05 de novembro de 2019.

Reinaldo Paschoa Bicudo
Presidente

Ricardo Okano Lourenço
Secretário