



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARCO. Às 20:00 horas do dia 06 de agosto de 2009, no salão de festas do próprio edifício, reuniram-se em primeira convocação os condôminos do Condomínio Edifício San Marco para Assembléia Geral Extraordinária, atendendo ao edital de convocação do Sr. Síndico, datado de 24 de julho de 2009, regularmente enviado a todos os condôminos pela Administradora. Verificada a falta de quorum regulamentar, foi encerrada a presente reunião. Nos termos do edital, às 20:30 horas do mesmo dia e local, reuniram-se em segunda convocação os condôminos do Condomínio Edifício San Marco para Assembléia Geral Extraordinária. Estiveram presentes os Senhores condôminos, por si por seus procuradores, que assinaram o livro de presenças, o qual faz parte integrante da presente ata. Por parte da Administradora do condomínio, LARCON Imóveis e Administração Ltda., estiveram presentes, seu diretor, Sr. José Lourenço Filho e seu gerente de Condomínios, Sr. Mario Morita. Iniciada a reunião, foi indicado e eleito pela unanimidade dos presentes o Sr. Reinaldo Paschoa Bicudo (apto.152) para presidência dos trabalhos que convidou a mim, Mário Morita para secretariá-lo. Abertos os trabalhos e após a leitura da carta convocatória o Sr. Presidente passou ao primeiro item da ordem do dia: **“APRESENTAÇÃO DOS ESTUDOS DA COMISSÃO DE GARAGEM”**. Com a palavra o Sr. Síndico explicou que nos termos da última Assembléia foi eleita a comissão para estudos da garagem, com objetivo de eliminar o sorteio periódico das vagas de garagem e os condôminos passarem a estacionar seus veículos nas vagas constantes do título aquisitivo. Os estudos foram inicialmente pautados nos levantamentos de dados, sendo conseguida a planta original (cópia anexa) e identificado o posicionamento original das vagas simples e das vagas duplas, assim distribuídas: TÉRREO: 12(doze) vagas simples; 1º SUB-SOLO: 16(dezesseis) vagas simples e 09(nove) vagas duplas; 2º SUB-SOLO: 28(vinte e oito) vagas simples e 01(uma) vaga dupla, totalizando 56 (cinquenta e seis) vagas simples e 10(dez) vagas duplas. Depois, levantada a titularidade dessas vagas aos respectivos proprietários pela escritura de aquisição, sendo que 09(nove) apartamentos adquiriram cada um uma vaga dupla, 07(sete) apartamentos adquiriram cada um duas vagas simples e 44(quarenta e quatro) apartamentos adquiriram cada um uma vaga simples, identificadas na planta enunciativa anexa. Diante de tais dados, foram identificados alguns problemas para utilização das vagas no posicionamento original pelos seus respectivos proprietários, sendo: 1- Alguns proprietários adquirentes de vagas simples ficaram trancados em vagas duplas; 2- Alguns proprietários que originalmente adquiriram vaga dupla, posteriormente venderam uma das vagas do par a outro condômino, ficando com uma vaga trancada; 3- Originalmente existiam quatro vagas descobertas no pavimento térreo, sendo que tais vagas foram eliminadas e construída a mini-quadra no local, conforme aprovado em Assembléia. As quatro vagas foram alocadas para o segundo sub-solo com o remanejamento das vagas deste pavimento da garagem; 4- O remanejamento das vagas do segundo sub-solo, aprovado em Assembléia, propiciou a criação de mais seis vagas, sendo eliminadas dez vagas simples e criadas oito vagas duplas, totalizando 78(setenta e oito) vagas quando existiam 76(setenta e seis) vagas. As duas vagas adicionais vêm sendo locadas através de sorteio periódico aos condôminos interessados; Desta forma a garagem do condomínio passou a ser constituída: TÉRREO: 08(oito) vagas simples; 1º SUB-SOLO: 16(dezesseis) vagas simples e 09(nove) vagas duplas; 2º SUB-SOLO: 18(dezoito) vagas simples e 09(nove) vagas duplas, totalizando 42(quarenta e duas) vagas simples e 18(dezoito) vagas duplas; 5- No pavimento térreo permaneceram oito vagas semi-descobertas, ou seja, debaixo da marquise do edifício; 6- A convenção do condomínio, priorizando os direitos coletivos prevê o sorteio periódico das vagas, constando dos títulos aquisitivos iniciais, sendo que posteriormente na venda



não consta esta regra nos novos títulos aquisitivos. 7- Os proprietários de vaga no pavimento térreo adquiriram seu apartamento com o garantia convencional do sorteio na expectativa de mudança periódica do local, sendo atualmente oito vagas; 8- Na matrícula do registro de imóveis de algumas unidades constam os números das vagas nos seus respectivos pavimentos, assim caracterizada unidade autônoma independente, conflitando com a convenção que prevê o número apenas para efeito de registro e prevendo o sorteio. Identificados os principais problemas acima o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“ESTUDO E APROVAÇÃO DE SUGESTÕES PARA UTILIZAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM, COM EVENTUAL ELIMINAÇÃO DO SORTEIO PERIODICO”**. Com a palavra o Sr. Síndico explicou sendo o objetivo manter os locais das vagas de estacionamento de veículos aos seus respectivos proprietários conforme o título aquisitivo uma alternativa seria a redemarcação das vagas de garagem da forma original conforme a planta com a eliminação da mini quadra e demarcação das 04(quatro) vagas descobertas no local. No entanto, para evitar esta eliminação e a volta das quatro vagas no térreo, havia uma sugestão alternativa de manter a situação física atual das vagas e sua utilização sem o sorteio periódico, através de acordo entre os condôminos para utilização das vagas de garagem, pelas seguintes regras: 1- Para efeito do direito de propriedade será mantida a numeração e identificação das vagas conforme as escrituras, assim os proprietários quando da venda continuarão a identificar suas respectivas vagas de garagem conforme adquiridas; 2- Os proprietários de duas vagas simples se comprometem a utilizar vaga dupla, já que atualmente existem 18(dezoito) vagas duplas e apenas 09(nove) vagas duplas foram vendidas, ainda, sete proprietários que adquiriram cada um duas vagas simples e 44(quarenta e quatro) proprietários que adquiriram cada um uma vaga simples; Caso os proprietários de duas vagas simples não concordarem em utilizar vagas duplas, o condomínio seria o intermediário entre o condômino que desejasse alugar uma de suas vagas a outro condômino e este locatário obrigatoriamente ficaria numa vaga dupla. Neste caso o condomínio faria a cobrança do aluguel e automaticamente descontaria na taxa de condomínio da unidade de seu locador, ou seja, o condomínio passa a administrar a locação das vagas dos condôminos de maneira a direcionar para as vagas duplas, cobrando o aluguel e creditando ao seu locador; 3- Para solução do problema de transito dos condôminos das vagas do pavimento térreo abaixo da marquise de forma protegida, seria construída uma passagem interna, da garagem do térreo para o hall de entrada do edifício, eliminando-se o banheiro feminino que seria construído em outro local; 4- Para solução das vagas semi-descobertas no térreo seria construída uma cobertura da marquise até o muro divisório, dependendo da aprovação da Prefeitura. Discutidas amplamente as sugestões acima e após longos debates e algumas considerações foi aprovado o quanto segue: 1- Eliminação do sorteio periódico das vagas de garagem, aprovado pela maioria dos presentes, votando contra os condôminos das unidades 23 e 31; 2- Manter a numeração e identificação das vagas de garagem conforme a escritura de cada proprietário para efeito do direito de propriedade. No entanto, para utilização observada sempre que possível as vagas originais, os condôminos assumem o compromisso de cumprir as seguintes normas: a) Os proprietários de duas vagas simples poderão ocupar vaga dupla de forma administrada pelo condomínio; b) Os proprietários de vaga simples que desejarem alugar a segunda vaga de outro condômino, devem ocupar vaga dupla administrada pelo condomínio; c) Os proprietários que possuírem vaga simples e não tendo automóveis, caso desejem alugar sua vaga, esta será alugada através do Condomínio, sendo que o condômino locatário, se necessário, por determinação do condomínio, ficará numa vaga dupla; d) Os proprietários de vaga dupla ou de duas vagas simples caso desejem alugar uma de suas vagas, deverão fazê-lo, preferencialmente, através



do condomínio e o condômino locatário que alugar, se necessário, por determinação do condomínio ficará numa vaga dupla, sendo que o locador de uma das vagas para não ficar trancado ocupará uma vaga simples, caso seja possível. Assim, o condomínio sempre administrará a utilização das vagas procurando manter na medida do possível as vagas originais, alocando as vagas duplas pelo acordo dos proprietários com duas vagas simples e pela locação das vagas aos condôminos interessados e também com as duas vagas do condomínio, comprometendo-se a receber o aluguel do locatário e creditar na própria taxa de condomínio mensal da unidade de seu locador ou do próprio condomínio. Proposta aprovada pela unanimidade dos presentes. Os condôminos das unidades 44 e 84 proprietários de duas vagas simples, embora concordem com as sugestões, não concordaram em utilizar vaga dupla diante das razões justificadas. Foi aprovado ainda, caso seja necessário, a elaboração de documento ao proprietário para confirmação de suas vagas originais, pois no caso de venda do apartamento será negociado com o novo proprietário o acordo existente. A seguir o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DE OBRAS ENVOLVIDAS, CONFORME A SUGESTÃO QUE VENHA A SER APROVADA COM A CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA”**. Foi lembrada a sugestão de abertura da passagem da garagem do térreo para o hall de entrada do edifício, com a eliminação do banheiro feminino a ser construído em outro local e a cobertura das vagas semi-descoberta do térreo, da marquise do prédio até o muro fronteiro. Colocada em votação foram as sugestões acima aprovadas pela unanimidade dos presentes, devendo ser observado quando das obras as posturas Municipais. Quanto a verba foi aprovado que deverá ser utilizada do valor da venda do apartamento adjudicado pelo condomínio e de outras disponibilidades de caixa. Quanto ao tipo de cobertura foi delegado poderes ao Corpo Diretivo para deliberação juntamente com os condôminos interessados em reunião informal. A seguir o Sr. Presidente passou ao quarto item da ordem do dia: **“DISTRIBUIÇÃO DAS VAGAS ÀS RESPECTIVAS UNIDADES”**. Observadas as normas acima aprovadas, inicialmente, foi solicitado que se apresentassem os condôminos que desejam locar suas vagas de garagem e os condôminos interessados em alugá-las, sendo confirmado entre os condôminos das unidades 81-82-94 e 113 com seus respectivos locatários, aptos. 154-21-131 e 113. As vagas do condomínio para os apartamentos 51 e 122. Quanto ao valor foi definido de comum acordo em R\$ 150,00 mensais, reajustável por ocasião da realização da Assembléia Geral dos Condôminos. A seguir observadas todas as regras aprovadas foi realizada a distribuição das vagas da garagem aos respectivos condôminos, conforme relação anexa, o qual faz parte integrante da presente ata, podendo ser modificada conforme sofra alteração pela locação administrada pelo Condomínio. Foi deliberada que a troca das vagas pela nova distribuição passe a vigorar a partir da próxima segunda feira, dia 10 de agosto de 2009. A seguir o Sr. Presidente passou ao quinto e último item da ordem do dia: **“ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO”**. Foi explicada aos presentes a atual situação da adjudicação da unidade 143 que se encontra em fase de registro junto ao cartório de registro de Imóveis. A seguir esgotados os assuntos o Sr. Presidente deu por encerrada a presente reunião, cuja ata foi por mim redigida, segue assinada pelo Sr. Presidente e por mim Secretário. São Paulo, 06 de agosto de 2009.

Sr. Reinaldo Paschoa Bicudo
Presidente

Mário Morita
Secretário.