



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARCO

Rua Vigário Albernaz, nº 523 – Vila Gumerindo – São Paulo - SP

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA VIRTUAL

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

DATA/HORÁRIO: 10 de agosto de 2021 – em segunda convocação - início às 20:00 h- Término: 23:50 hs

LOCAL: Vídeo conferência na plataforma Zoom – ID da reunião: 863 6376 5207

CONVOCAÇÃO: Edital datado de 23 de julho de 2021 enviado a todos os condôminos por e-mail e fisicamente no Condomínio e pelo correio, informando também quanto ao LINK para ingresso na Plataforma Zoom.

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

SECRETARIO: Ricardo Okano Lourenço (Larcon)

PRESENTES: Os Condôminos participantes por si ou por seus procuradores que ingressaram na plataforma, Representado os apartamentos: 31-34-41-51-52-73-83P-84-113-121-122P-151-152-153 que Confirmaram suas presenças do ato da chamada feita pelo Secretário.
Administradora: Srs. José Lourenço e Ricardo Okano Lourenço.

ORDEM DO DIA:

1. APROVAÇÃO DE OBRAS URGENTES NO EDIFÍCIO, SENDO AS PRINCIPAIS IMPERMEABILIZAÇÕES E REPARO NAS RACHADURAS NA FACHADA E NOS MUROS, COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA;

Foi apresentado pelo Sr. Síndico a necessidade das obras para o condomínio, além do processo de seleção das empresas e orçamentos.

Também foi informado e agradecido a colaboração do Eng. Laerte (Apto. 51), que acompanhou todo o processo, conciliando a análise técnica necessária para a situação.

Apresentou-se a necessidade para os seguintes assuntos priorizados pelo risco de danos e prejuízos ao condomínio:

1. GARAGEM TÉRREO – IMPERMEABILIZAÇÃO DO PISO
2. RAMPA DO TÉRREO – DEMOLIÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO
3. MARQUISE COBERTURA TÉRREO - IMPERMEABILIZAÇÃO
4. MURO DA RAMPA TÉRREO – REPARO
5. MURO ANTIGA QUADRA - REPARO
6. CALHAS E RUFO – IMPERMEABILIZAÇÃO OU SUBSTITUIÇÃO
7. PISCINA - PINTURA

Foram recebidos diversos orçamentos com valores variando entre R\$ 50.660,00 até R\$ 224.986,00, uns contemplando todos os serviços e outros por partes que após análise resultou na escolha do orçamento da empresa Win Engenharia, por apresentar melhores condições técnicas e financeiras para o condomínio.

Inicialmente os itens 01 a 04 acima foram apresentados, em conjunto, uma vez que seriam executados em conjunto conforme sugestão da empresa, diminuindo os custos. As fotos dos locais dos serviços a serem executados foram mostradas aos condôminos.

Sobre o item 01 GARAGEM TÉRREO – IMPERMEABILIZAÇÃO DO PISO foi explicado que será realizada a reforma geral do piso = demolição e remoção total do piso, Impermeabilização nível III (nº9575) com uso de manta asfáltica 4mm, nova execução de contra piso de concreto usinado com 5 a 7 cm de espessura (reforçado com tela pop), particionado em requadrado de 2x2m, pintura geral do piso com o uso de tinta para piso Novacor e demarcação de vagas de garagem;

Sobre o item 02 RAMPA DO TÉRREO – DEMOLIÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO foi explicado que será realizada a reforma geral rampa de acesso ao térreo = demolição e remoção total do piso, impermeabilização necessária, nova execução de contra piso de concreto usinado com 5 a 7 cm de espessura acabamento escovado (reforçado com tela pop).



Sobre o item 03 MARQUISE COBERTURA TÉRREO – IMPERMEABILIZAÇÃO foi explicado que será realizada a impermeabilização da laje de cobertura térrea = demolição e Remoção total do piso, impermeabilização nível III (nbr9575) com uso de manta asfáltica 4mm, nova execução de contra piso de proteção mecânica com 1,5 a 3 cm de espessura.

Sobre o item 04 MURO DA RAMPA TÉRREO – REPARO foi explicado que será realizada a reforma de paredes das rampas de acesso = remoção de pedras atuais das superfícies, tratamento de trincas existentes com uso de material elastômero e acrílico flexível, regularização das superfícies, execução de textura e pintura geral das superfícies. (Incluindo viga acima do acesso ao subsolo).

O Engenheiro Junior da Empresa Win Engenharia. foi convidado a participar da reunião para apresentar à empresa e explicar o orçamento, uma vez que apresentou o orçamento de melhor custo-benefício, em torno de R\$ 50.660,00.

Interpelado o Eng. Junior respondeu vários questionamentos ressaltando deste processo a informação de que será contratado um seguro para a obra, onde caso aconteça problemas com a obra, o condomínio é ressarcido, além do fornecimento do laudo necessário para o item 05 (não incluso o serviço neste orçamento), e no item 04 a empresa se responsabiliza pela retirada das pedras (se for reutilizada, por opção do condomínio) e descarte das pedras, ainda, caso seja aprovado posteriormente o serviço do item 05 o pagamento poderá ser parcelada após o pagamento total da primeira empreitada (itens 01 a 04).

Ressaltando ainda neste serviço a necessidade de adequação das pedras que estão com trincas, falhas de rejunte e seguras apenas pelo encaixe.

Também foi deliberado que as vagas localizadas na região da obra, deverão ser realocadas para outro local de preferência para os dois subsolos do condomínio, contando com a colaboração e boa vontade dos demais condomínios, como feito em ocasião passada. Caso não seja possível ficará o Corpo Diretivo de estudar e aprovar outras opções, inclusive de alugar estacionamento perto do edifício enquanto perdurar a obra.

Sobre o item 05 MURO ANTIGA QUADRA – REPARO foi informado que em função da necessidade de realização de laudo para identificar a patologia, não tivemos orçamentos adequados, sendo que como informado anteriormente a empresa Win Engenharia irá fornecer gratuitamente o laudo.

Referente ao Item 06 CALHAS E RUFO – SUBSTITUIÇÃO – foi explicada as duas alternativas, sendo a primeira com a substituição das calhas e rufos e a segunda aplicação manta de impermeabilizante, sendo aplicação de prime em aproximadamente dezoito metros de calhas e aplicação de manta asfáltica com maçarico.

Referente ao Item 07 PISCINA – PINTURA - foi explicado que são poucas as empresas que realizam este serviço, sendo que a empresa que realizou o serviço da última vez tem apresentada diversas reclamações. Ficou a cargo do Síndico e Conselho solicitar novos orçamentos e aprovar o de melhores condições técnicas e financeira para o Condomínio.

Após algumas considerações foram os serviços colocados em votação e aprovado conforme abaixo:

Os itens numerados de 01 a 04: Aprovado pela unanimidade dos presentes. Foi aprovado também a contratação da Empresa Win Engenharia, conforme o orçamento apresentado pelo Eng. Junior para realização destes serviços, sendo que referente ao item 04 foi aprovado pela unanimidade dos presentes a retirada das pedras e realização da aplicação de textura nestes locais, mas preservando as pedras na mureta em frente ao edifício para não implicar na interferência ou alteração da mureta do gradil e da área da clausura dos portões. O Sr. Laerte se prontificou a acompanhar a obra dentro das limitações do seu tempo e do conhecimento técnico.

Item 05: Será solicitado orçamentos conforme laudo a ser elaborado em cortesia pela empresa Win Engenharia.



Item 06: Foi aprovado pela unanimidade dos presentes a realização dos serviços pelo processo de impermeabilização com manta asfáltica, com a empresa Multisserviços que vem prestando bons serviços ao Condomínio. Verba estimada em R\$ 7.500,00

Item 07: Foi aprovado pela unanimidade dos presentes a realização dos serviços, conforme a proposta acima. Verba estimada de R\$ 2.800 à R\$ 7.500,00.

Quanto a verba para pagamento das obras o Sr. Síndico propôs a utilização do Fundo de reserva para pagamento da entrada dos serviços da empresa Win Engenharia no valor de R\$ 10.000,00) e o saldo de R\$ 40.660,00 para pagamento de 12(doze) parcelas fosse rateado entre os condôminos, cabendo a cada apto em média o valor de R\$ 56,00. Os serviços da impermeabilização das calhas e rufos e a pintura da piscina, rateado de acordo com as condições de pagamento do orçamento negociado e aprovado.

O Sr. Reinaldo (Apto. 152) propôs que todo o serviço fosse pago com a utilização do fundo de reserva, sendo que se sobrar algum valor mensal na conta ordinária, após o pagamento das despesas ordinárias mensais, essa sobra fosse direcionada para pagamento da parcela da Win. Engenharia.

O representante da Administradora ressaltou que nos últimos 12 meses foram utilizados do fundo de reserva 65.000,00 para despesas ordinárias e que só isso já configura que não está havendo sobra da conta ordinária.

O Sr. Síndico também ressaltou que não é adequado desguarnecer o fundo de reserva, uma vez que estas não são as únicas obras que o condomínio tem que realizar, que ele vem contendo algumas despesas para poder manter no nível mínimo, para compatibilizar com a arrecadação além ainda de termos de pagar o 13º dos funcionários no valor aproximado de R\$ 35.000,00. Foi explicado que o saldo do fundo de reserva excluindo a verba do 13º salário é de R\$ 167.893,00.

Foram colocadas em votação as propostas e pela maioria dos presentes foi aprovado que as obras fossem pagas pela verba do fundo de reserva. Votaram contra os condôminos das unidades 113-Sr. Ricardo, apto.54 – Sr. Willian e apto. 151 Sr. Ismael.

2. ESTUDO E APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA MENSAL PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO COM SUGESTÃO DE ARRECADAR EM SEPARADO A SABESP PELO VALOR REAL DO CONSUMO MENSAL E A PROVISÃO PARA 13º SALÁRIO DOS FUNCIONÁRIOS;

O Sr. Ricardo, Síndico do condomínio lembrou quanto aos aumentos recorrentes da conta de água, luz, manutenção dos elevadores, inclusive o reajuste do salário dos funcionários a partir de outubro pelo dissídio coletivo da categoria. Lembrou, ainda, que já foi utilizado parte do fundo de reserva como deliberou a assembleia. Portanto, embora com a verba recebida do acordo judicial da unidade 141, o fundo de reserva está sendo consumido com despesas ordinárias devido ao fato do não reajuste do orçamento do condomínio.

O Sr. Reinaldo propôs que fosse formada comissão para estudo do orçamento do condomínio com análise de cada item da estrutura atual e apresentação de sugestão exequível que possibilite a redução de algum item, principalmente o da mão de obra que representa o maior custo do condomínio, devendo ser apresentado por escrito pela comissão até meados de outubro de 2021 ao Corpo Diretivo para análise e possível discussão e aprovação em Assembleia.

Colocadas em votação, foi aprovada pela maioria dos presentes a proposta do Sr. Reinaldo, tendo sido formada a comissão pelos seguintes condôminos: Reinaldo (Presidente). (apto. 152), Juvenal (apto.41), Ivan (apto.83), o Síndico, Sr. Ricardo e o Sr. Henrique apto. 153, farão parte desta comissão.

Foi sugerido por um dos condôminos estudo de fontes de renda extra para o condomínio, tais como, alugar o apartamento da Zeladoria, instalar de maquinas de refrigerantes, instalar minimercado.



Pelo resultado da votação acima, não foi possibilitada a apresentação da proposta orçamentária do Síndico, com a implementação de arrecadação em separado da conta da SABESP pelo valor real e da verba do 13º salário dos funcionários.

3. APROVAÇÃO PARA DEFINIÇÃO DO LOCAL DE DEPÓSITO DE LIXO E RATIFICAR A FORMA DOS CONDÔMINOS TRANSPORTAR O LIXO DO SEU APARTAMENTO.

O Sr. Síndico explicou que em função da determinação do Corpo de Bombeiros, as lixeiras foram retiradas dos halls dos andares, sendo aprovado que cada condômino deve levar seu lixo, para as lixeiras que foram disponibilizadas no 1º(primeiro) e segundo subsolo, em área comum do condomínio por não possuir outra área para essa finalidade.

Ainda, foi explicado que os containers para depósito de lixo não é opção para o condomínio, pois em função da rampa de subida da garagem não é possível subir com o container e o recolhimento do lixo pela prefeitura não é feita, se não em sacos fechados de 100 litros, não coletando dos containers. Foi explicado, também, que os funcionários do condomínio não podem manusear o lixo (reensacar),

Ainda, o problema do local de deposito das lixeiras contigua a vaga de número 75 de propriedade do apartamento 122, pois as pessoas estão colocando caixa de papelão para descarte ao lado da lixeira mais próxima da vaga em questão atrapalhando a circulação e colocando em risco de dano o veículo do condômino desta vaga contigua.

O Sr. Caio morador da unidade 122, solicitou que para o registro em ata que o espaço, que se encontra o lixo atualmente, na planta do prédio consta como área de circulação.

Foi sugerido pelo Sr. Reinaldo (Presidente). (apto. 152), e aprovado pela unanimidade dos presentes o remanejamento da distribuição das lixeiras neste espaço, colocando pelo menos três latões dentro da vaga número 74, em caráter provisório, uma vez que o proprietário desta vaga por acordo e aprovado em assembleia faz parte de uma vaga fechada e o mesmo utiliza outra área do prédio como vaga, sendo assim até que se encontre melhor solução foi solicitado para o Sr. Caio morador da unidade 122 colabore por enquanto com o afastamento das latas de lixo no espaço contiguo a sua garagem, pois não temos espaço de circulação para as pessoas depositarem o lixo com segurança.

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, 10 de agosto de 2021

Reinaldo Paschoa Bicudo
Presidente

Ricardo Okano Lourenço
Secretário