



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARCO

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

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

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

DATA/HORÁRIO: 21 de junho de 2018 – início às 20:30 hs- 2º convocação – Término: 23:30 hs.

LOCAL: salão de festas do próprio condomínio

PRESIDENTE: Wuesley Oliveira - (Apto.011);

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 MAIO/2018;

- ✓ Conforme apresentação em projeção de “data show” foi 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; As pastas contendo cópia destes demonstrativos com os documentos respectivos foram, também, mensalmente enviadas ao Conselho Consultivo, que as conferiram e as aprovaram conforme termo próprio assinado por todos de cada pasta, estando as mesmas no recinto da Assembleia possibilitando eventual consulta.
- ✓ Também em data show foi apresentado o relatório da gestão que se encerra, contendo informações, realizações, obras e melhorias executadas, sem efetuar arrecadação extra ou reajuste na taxa do condomínio. Ao final do período apresentou saldo em cada conta de: na conta Ordinária = R\$ 46.252,66; Conta Extraordinária = R\$ 26.163,10; Conta do Fundo de Reserva = R\$ 120.788,28 e Fundo de Caixa Rotativo para pequenas despesas internas de R\$ 1.000,00(-), totalizando R\$ 192.204,04.
- ✓ Foi explicado, ainda, que nos termos da Lei esta aprovação do Conselho necessitava ser ratificada pela Assembleia. A seguir foi indagado se alguém tinha alguma dúvida ou gostaria de algum esclarecimento e não tendo mais ninguém se manifestado, foram as contas do condomínio até maio de 2018 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes. Foi sugerido que junto com o pagamento de despesas extras de valor significativo fosse anexado a cópia do contrato correspondente. As pastas com os respectivos documentos foram deixadas no condomínio para serem arquivadas juntamente com as demais.

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

- ✓ Foi explicado que a atual gestão estava encerrando, havendo a necessidade da eleição de novo corpo diretivo para o próximo biênio. A seguir foi indagado se alguém gostaria de se candidatar ou de fazer indicações para o cargo de Síndico. A condômina Sra. Marcia Capelli (apto 42) indicou o Sr. Ricardo Manfrini D’Albuquerque para reeleição ao cargo de Síndico, sendo acompanhada pelos demais condôminos presentes e este acedeu. Não havendo mais indicações ou candidatos foi realizada a votação, tendo sido o **SR. RICARDO MANFRINI D’ALBUQUERQUE** portador do RG. nº 15.783.523 e do CPF nº 076.013.408-13, reeleito pela

unanimidade dos presentes. Foram indicados e eleitos, também pela unanimidade dos presentes, os condôminos abaixo para os respectivos cargos, que junto com o Síndico completou o Corpo Diretivo:

- **SINDICO:** RICARDO MANFRINI D' ALBUQUERQUE (APTO.113)
- **SUBSÍNDICO:** Ismael Manzotti (apto.151)
- **CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL, EFETIVOS:**
- Sra. Marcia O. Capelli (apto 42)
- Sr. José Luiz (apto. 13),
- Sr. Henrique de Campos (apto. 153)

- **SUPLENTE**
- Sr. Igor Cheith Barreto (Apto.113)

- ✓ Todos eleitos e considerados empossados em seus cargos a partir de 1º de julho de 2018 nos termos da Lei e da Convenção do Condomínio para o próximo biênio.

3. APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA MENSAL PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO;

- ✓ Foi explicado que o reajuste da previsão orçamentária mensal para as despesas ordinárias do Condomínio ocorre por delegação de poderes pela Assembleia ao Síndico e Conselho, quando a mesma se mostrar insuficiente, sendo ratificada na Assembléia seguinte e assim sucessivamente. O reajuste ocorre normalmente ocorre no mês de outubro de cada ano em função do reajuste do salário dos funcionários e dos encargos pelo dissídio coletivo da categoria.
- ✓ A seguir foi colocada em votação e ratificada a aprovação pela unanimidade dos presentes a previsão orçamentária mensal atual, em vigor desde outubro de 2016, bem como, delegado poderes ao Sr. Síndico e Conselho para reajustá-la quando se mostrar insuficiente..

4. ESTUDO E APROVAÇÃO DE NOVAS BENFEITORIAS, PRIORIZAÇÃO E LIBERAÇÃO DE VERBA;

- ✓ Foi explicado que diversos itens de benfeitorias e manutenções vem sendo sugeridos pelos condôminos em Reuniões e diretamente ao corpo diretivo, sendo relacionados os principais para que junto com outros a serem sugeridos nesta Assembleia, sejam discutidos e aprovados para execução dentro do critério de priorização a ser definido e se possível com a verba existente do fundo de reserva, prosseguindo com a contínua valorização do nosso patrimônio:
- ✓ **RACHADURAS COM FERRAGENS EXPOSTAS DO 2º SUBSOLO:** Os reparos foram aprovados pela unanimidade dos presentes para execução de imediato, pois pode estar afetando a estrutura da edificação;
- ✓ **RECUPERAÇÃO DO PISO DO ESTACIONAMENTO DO TERREO:** Aprovado pela unanimidade dos presentes a recuperação do piso do térreo, pois o piso esta deteriorado e pode estar comprometendo a impermeabilização daquela área;
- ✓ **REFORMA DA GUARITA:** Aprovado os reparos na guarita que está com infiltrações de água pelas esquadrias, revestimento no balcão e problemas na parte elétrica, dificultando o trabalho dos porteiros.

- ✓ **REVITALIZAÇÃO E REFORMA DO HALL SOCIAL E SALÃO DE FESTAS:** Foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes a revitalização, aquisição de mobiliário e decoração, do hall de entrada social e salão de festas, conforme apresentado, sendo no piso, paredes, calafetação das janelas, pintura, portas, móveis, cortinas, azulejo e pisos da cozinha e outros itens indispensáveis.
- ✓ **APARTAMENTO DA ZELADORIA:** Foi aprovada pela unanimidade dos presentes a reforma do apartamento da zeladoria para posterior definição de sua utilização.
- ✓ **ENVIDRAÇAMENTO DA SACADA:** Foi explicada a necessidade de quórum especial de 2/3 dos condôminos a favor do envidraçamento das sacadas, devendo preceder estudo sobre o aumento de peso, aprovação da PMSP sobre o aumento de área e outros itens. Colocada em votação não foi aprovado pela maioria dos presentes para esse momento.
- ✓ **OBRAS DO AVCB:** Foi explicado que o Condomínio aguarda a vistoria do Corpo de Bombeiros que alega não ter recebido a taxa FEPOM, embora tenha sido recolhida e o comprovante apresentado. Foi ratificada a decisão da denúncia junto a Polícia Militar do Estado de São Paulo, apresentando a comprovação do depósito na conta do Corpo de Bombeiros.

5. ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO

Com a palavra o Sr. Síndico informou a necessidade de manutenção dos seguintes itens:

1. **REVESTIMENTO DAS CAIXAS D'ÁGUA:** Diante da deterioração por desgaste natural será necessária à impermeabilização das caixas d'água.
2. **PLACAS DOS ELEVADORES:** A placa indicativa dos andares nas cabines dos elevadores vem apresentando defeitos, necessitando serem substituídas. Tais serviços não foram executados pela mantenedora dos elevadores devendo ser contratados com terceiros;
3. **PINTURA DO PRÉDIO:** A fachada do condomínio esta apresentando cronicamente rachaduras, e sua pintura já esta desgastada, também pelo serviço realizado anteriormente para reparo com utilização de silicone, hoje torna-se necessário nova intervenção especializada para conter as infiltrações que vem se apresentando em diversas unidades.
4. **SEGURANÇA: CONVÊNIO COM A BASE DA POLÍCIA MILITAR, PROGRAMA DA VIZINHANÇA SOLIDÁRIA** Foi aprovado pela unanimidade dos presentes a inclusão do condomínio em caráter experimental, no programa acima da polícia militar com as rondas de segurança e comunicação direta da portaria com a Base da Polícia Militar. Caso se mostre eficiente poderá ser encerrado o contrato com a empresa de monitoramento atual.
5. **DISPENSA DE FUNCIONÁRIO:** Foi deliberado que nas negociações seja priorizado o acordo,
6. **INADIMPLENTES:** Foi apresentada a situação de cobrança, sendo que alguns foram considerados apenas atraso, existindo um acordo judicial sendo cumprido (apto.73) e uma ação judicial na fase de execução (apto.141).

Sr. Wesley Oliveira
Presidente

Ricardo Okano Lourenço
Secretário