



**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARCO.** Às 20:00 horas do dia 26 de junho de 2014, no salão de festas do próprio edifício, reuniram-se em primeira convocação os condôminos do Condomínio Edifício San Marco para Assembléia Geral Ordinária, atendendo ao edital de convocação do Sr. Síndico, datado de 10 de junho de 2014, 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 Ordinária. 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 os Senhores José Lourenço Filho e Mario Morita. Iniciada a reunião, foi indicado e eleito pela unanimidade dos presentes o Sr. Ricardo Manfrini D'Albuquerque (apto.113) para presidência dos trabalhos que convidou a mim, Mário Morita para Secretariá-lo, no que acedi. Abertos os trabalhos foi lida a carta convocatória e em seguida o Sr. Presidente passou ao primeiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ MAIO DE 2014”**. Inicialmente foi sugerido e aceito pelos presentes que a aprovação das contas fosse até abril de 2014, considerando que não houve tempo para conferência das contas de maio de 2014 por todos os conselheiros. A seguir foi explicado que as contas em aprovação eram as constantes dos demonstrativos enviados mensalmente aos condôminos juntamente e fazendo parte integrante do boleto do pagamento da taxa de condomínio mensal. Explicou, ainda, que as pastas com cópias dos demonstrativos e dos comprovantes respectivos, foram também, mensalmente, enviadas ao conselho consultivo que as conferiram e as aprovaram, estando as mesmas no recinto da assembléia possibilitando qualquer verificação. Foi explicado que o condomínio estava encerrando a gestão com saldo credor de aproximadamente R\$ 43.901,27. A seguir foi indagado se alguém tinha alguma dúvida ou se gostaria de algum esclarecimento, sendo que o condômino do apto. 11, Sr. Wesley sugeriu e foi aceito pelos presentes que para próximas aprovações de contas fosse elaborado um demonstrativo sintético do período por item de despesas para facilitar o entendimento dos condôminos quanto aos gastos do condomínio. A seguir com a palavra o Sr. Síndico fez um breve relato, quanto as deliberações de sua gestão, esclarecendo que todas as decisões que envolveram gastos foram tomadas através de reunião com o Conselho ou aprovação já efetuada pelas Assembléias. Quanto as obras, pela análise do conselho anterior, os valores dos orçamentos que estavam sendo solicitados, o dinheiro obtido com a venda do apartamento adjudicado mal daria para fazer as obras necessárias, no entanto todas as obras previstas foram executadas e outras novas, faltando apenas a cobertura lateral do



térreo não executada diante das ameaças de ingresso de ação judicial recebida de alguns condôminos, devendo ser resolvido nesta Assembléia. Quanto aos inadimplentes as decisões adotadas pelo Conselho resultou na recuperação de mais de R\$ 30.000,00 o que possibilitou aumentar a contratação das obras adicionais realizadas. Quanto as obras e serviços realizados em sua gestão, ressaltou a troca de 80% dos extintores reprovados pelos testes hidrostáticos e a troca de quatorze mangueiras de incêndio ao custo total de R\$ 14.000,00. O desentupimento nas colunas dos quatro lados e do andar térreo de custo elevado. Obras realizadas: Pintura, impermeabilização da área térrea, nova entrada de serviço, Grafiato, troca das telas, troca do sistema de iluminação para lâmpadas de Led na área térrea, colocação de piso na quadra, novo espaço para lazer das crianças, colocação de piso na lateral do salão de festas, troca do piso da frente, construção da rampa, troca da cobertura, troca da posição dos portões com previsão para uma portaria nova com autonomia de entrada pelo próprio morador, este ficando na eclusa a ser concluída. Tratativas com a NikkeyFlex através da Larcon para solução definitiva da pendência dos vidros e das portas automatizadas. Manutenções diversas: conserto da maquina de hidrojetar, sistema de câmeras, computador, caixas d'água, elevador, bombas d'água, sistema da piscina, desinsetização. Reajuste do Condomínio, foram mais de dois anos sem reajuste do condomínio e vários anos sem rateio extra para o 13º salário dos funcionários e o último reajuste abaixo da inflação do período. Infrações aos Regulamentos: barulho, garagem, funcionários e outros que foram resolvidos dentro do princípio conciliador e observadas as normas condominiais. Garagem: infelizmente o acordo aprovado em assembléia dos proprietários que possuem duas vagas simples ficarem em uma vaga dupla, bem como a administração da locação de vagas dos condôminos que desejassem alugar na tentativa de que a maioria ficassem em suas vagas pela escrituras, vem se mostrando ineficaz pois existem poucas vagas para alugar e os proprietários de duas vagas individuais não querem utilizar as vagas duplas, necessitando de solução urgente. Funcionários: reavaliação do quadro de funcionários com objetivo a redução dos custos. Quanto aos itens para a nova gestão, além dos previstos em Assembléia, citava o corrimão na rampa, luz de emergência no elevador, fechamento das varandas, bicicletário, jardim e decorações. Após as explicações e sanadas algumas dúvidas, foi indagado se alguém tinha alguma dúvida ou gostaria de algum esclarecimento. Não tendo ninguém se manifestado foram as contas do condomínio até abril de 2014 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes. As pastas mensais do período acima com os demonstrativos e os documentos respectivos foram passadas às mãos do Sr. Síndico para serem mantidas em arquivo no próprio edifício junto com as demais. Dando continuidade o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA MENSAL PARA AS DESPESAS DO**



**CONDOMÍNIO**". Considerando que a atual previsão orçamentária aprovada pelo Corpo Diretivo em outubro de 2013 e prevista para até setembro/2014 época do novo dissídio coletivo dos funcionários vem se mostrando suficiente para as atuais despesas e a exemplo do que vem sendo praticado nas gestões anteriores, foi sugerido que o Síndico e o Conselho Consultivo/Fiscal fiquem com poderes para reajustá-la quando se mostrar insuficiente. Colocada em votação foi aprovação da previsão orçamentária do período de outubro de 2013 à setembro de 2014 ratificada pela unanimidade dos presentes, bem como aprovado pela maioria dos presentes a delegação de poderes ao Síndico e Conselho para reajustar a previsão quando necessário. A seguir o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **"ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO"**. A - Garagem: Foi sugerida a eleição de comissão para estudar o assunto das vagas de garagem que se mostram inadequadas entre a atual situação física de demarcação e a numeração pela escritura inclusive com a área da quadra, que poderá mudar de local, e apresentar em próxima Assembléia para discussão e deliberação. A comissão foi formada pelos seguintes condôminos: Sr. Ismael (Apto.151), Sr. Ricardo (apto.113), Sr. Henrique (Apto.153) e o Corpo Diretivo, sendo marcado o prazo médio de noventa dias para conclusão dos estudos. B – Automatização da porta de vidro da eclusa: Explicado que o assunto está em negociação com a interferência da Larcon e pelas tratativas deverá ser revolido nos próximos dias; C – Avaliação da Mão de Obra com objetivo a redução de custos – Discutido amplamente o assunto foi sugerida e aprovada em caráter experimental a redução de um funcionário de portaria, ficando o zelador com a função também de laborar um período de portaria, preferencialmente na parte da manhã. Quanto a dispensa do funcionário ficou deliberado a decisão pelo Corpo Diretivo, dando preferência a quem desejar ser dispensado. Quanto a verba, foi aprovado pelos presentes a arrecadação de três parcelas no valor médio de R\$ 100,00 cada uma por apartamento tipo a partir de agosto de 2014 juntamente com a taxa de condomínio mensal. D – Troca de iluminação das áreas comuns por lâmpadas de led, foi sugerido estudo por parte da comissão prevendo a substituição programada. E- Eleita a comissão de obras formada pelos seguintes condôminos: Sra. Sônia (Apto.103), Sra. Marcia (Apto.42) e Sr. Wesley (Apto.11). Outros: Estudo para chamada de um elevador de cada vez, reforma no sistema de segurança, iluminação de emergência no elevador revisão; botão de emergência revisão, solicitar a revisão do sistema de hidráulica nos apartamentos com objetivo da redução dos custos. A seguir o Sr. Presidente passou ao quarto e último item da ordem do dia: **"ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUB-SÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO/ FISCAL"**. Foi explicado que o mandato da atual gestão estava encerrando, havendo a necessidade da eleição de novo corpo diretivo para o novo biênio. Inicialmente, o Sr. Presidente solicitou que se apresentassem os candidatos ou fossem feitas as indicações ao cargo



de Síndico. Foi consenso dos presentes a reeleição do Sr. Reinaldo P.Bicudo (apto.152) ao cargo de Síndico. Não havendo mais indicações nem candidatos foi realizada a eleição e eleito pela unanimidade dos votos dos condôminos presentes para o cargo de **SÍNDICO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARCO – CNPJ nº 62.579.081/0001-83, o SR. REINALDO PASCHOA BICUDO** – portador do RG nº 7.573.883 e do CPF/MF nº 029.854.318-40. Para compor o Corpo Diretivo, foram indicados e eleitos pela unanimidade dos presentes os seguintes condôminos: **SUB-SÍNDICO:** Sr. Ricardo Manfrini D`Albuquerque (Apto. 113) **CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL, EFETIVOS:**, Sr. Wesley Oliveira (Apto.11) Sra. Marcia O. Capelli (Apto.42) e Sra. Sônia Regina Cheidit Barreto (Apto.103). **SUPLENTE:** Henrique de Campos (Apto. 153) e Ismael Manzotti (Apto. 151). Todos eleitos e considerados empossados em seus cargos a partir de 1º de julho de 2014 nos termos da convenção do condomínio. 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, 26 de junho de 2014.

Ricardo Manfrini D`Albuquerque  
Presidente

Mário Morita  
Secretário.