



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARCO. Às 20:00 horas do dia 29 de setembro de 2011, 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 12 de setembro de 2011, 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 os Senhores José Lourenço Filho e 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, 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 DO NOVO REGULAMENTO INTERNO PARA O CONDOMÍNIO, ATUALIZADO NOS TERMOS DA LEI 10.406/02.”** Com a palavra o Sr. Síndico explicou que nos termos da última Assembléia foi estudado e aprovado pelo Corpo Diretivo o novo regulamento interno para o condomínio atualizado diante das atuais necessidades e nos termos da lei 10.406/02, sendo que cópia foi enviado a todos os condôminos com circular explicativa e disponibilizado no portal do condomínio no site: www.larcon.com.br para conhecimento, avaliação e envio de sugestões para discussão, deliberação e aprovação definitiva pela Assembléia. A seguir informou que não havia recebido nenhuma sugestão para discussão e passou a leitura de alguns itens mais polêmicos, tais como, permanência de animais, depósito e recolhimento de lixos, reforma de apartamentos e barulhos. Após, indagou se alguém tinha alguma sugestão e não tendo ninguém se manifestado foi o regulamento interno colocado em votação e aprovado na íntegra pela unanimidade dos presentes, observado o “quorum” de 2/3 dos condôminos, cuja cópia segue assinada pelo Sr. Presidente, Secretário e Corpo Diretivo, passando a vigorar a partir desta data. A seguir o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“RATIFICAÇÃO DA VENDA DO APARTAMENTO 143 ADJUDICADO PELO CONDOMÍNIO E IMITIDO NA POSSE EM 05.09.2011.”** Com a palavra o Sr. Síndico explicou que já foi aprovada em Assembléia anterior a venda do apartamento 143 com direito a vaga de garagem nº 22, adjudicado pelo condomínio e devidamente registrada nas matrículas nº 102.329 e 102330 respectivamente do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cópia anexa, face a dívida condominial desta unidade cobrada no processo de execução. No entanto, o condomínio só foi imitado na posse no último dia 05 de setembro de 2011 conforme mandado do Juiz cumprido pelo Oficial de Justiça. Desta forma haveria a necessidade de ratificar a venda do apartamento definindo-se o novo valor. Após algumas considerações foi ratificada pela unanimidade dos presentes a venda do apartamento 143 e Garagem 22 pela unanimidade dos presentes, tendo sido aprovado o valor da avaliação atual, ou seja, R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) para a venda do apartamento, sendo que no caso da venda sem pagamento da comissão de corretagem o valor seria de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) livre de quaisquer despesas, em qualquer das situações para pagamento a vista, com ou sem financiamento. Foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes a delegação de poderes ao Sr. Síndico e Conselho Consultivo, mediante aprovação em reunião informal com os condôminos, para reavaliar o valor de venda,



definindo-se novo valor, sendo que o atual deverá permanecer até o final do ano. Dando continuidade o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **“ABERTURA DAS PROPOSTAS DOS CONDÔMINOS PARA COMPRA DO APARTAMENTO E APROVAÇÃO DAQUELA DE MAIOR LANCE, IGUAL OU SUPERIOR A AVALIAÇÃO PRÉVIA DE R\$ 320.000,00 ATENDENDO AO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CONDÔMINOS”**. Foi explicado que conforme previamente informado no edital de convocação desta Assembléia os condôminos tem o direito de preferência na compra do apartamento (Artigo 504 da Lei 10.406/02) devendo apresentar suas propostas. Com a palavra o Sr. Síndico informou que não havia recebido nenhuma proposta de condôminos e indagou dos presentes se alguém gostaria de apresentar naquele momento, sendo que também não foi apresentada. Desta forma foi aprovado pela unanimidade dos presentes que fica o condomínio liberado para realizar a venda com terceiros, observado a regra acima quanto ao valor e informando aos condôminos quando do efetivo recebimento de proposta formalizada com as condições da venda, através de comunicado fixado nos elevadores. Foi lembrado que independente da abertura das negociações para terceiros os condôminos poderão apresentar novas propostas, diante da diminuição do valor pela isenção do pagamento da comissão de corretagem conforme acima aprovado. A seguir o Sr. Presidente passou ao quarto item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DAS DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO PARA VENDA DO APARTAMENTO”**. Foi explicado que o condomínio já vem pagando os impostos municipais e outras despesas relativas ao apto. 143, devendo apresentar nos termos da Lei ao promitente comprador as certidões e outros documentos exigidos. Colocada em votação foi aprovado pela unanimidade dos presentes todas as despesas necessárias de responsabilidade do condomínio, nos termos do Artigo 490 da Lei 10.406,02, para apresentação da documentação indispensável à venda do apto. 143 e da vaga de garagem. A seguir o Sr. Presidente passou ao quinto item da ordem do dia: **“RATIFICAÇÃO DOS PODERES AO SÍNDICO REPRESENTANTE LEGAL DO CONDOMÍNIO, (NOS TERMOS DO ARTIGO 12, INCISO IX DA LEI 5869/73-CPC) PARA AS TRATATIVAS E FORMALIDADES NECESSÁRIAS COM OBJETIVO A EFETIVAÇÃO DA VENDA DO APARTAMENTO 143 ADJUDICADO PELO CONDOMÍNIO, OUTORGANDO-LHES OS PODERES PARA ASSINAR PROPOSTA DE COMPRA E VENDA, ASSINAR COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, RECEBER VALORES, CONTRA RECIBO, DAR QUITAÇÃO, TRANSIGIR, DESISTIR, CONFESSAR, FAZER ACORDO, ASSINAR ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA EM NOME DO CONDOMÍNIO, ASSINAR DOCUMENTOS PERANTE AS REPARTIÇÕES PÚBLICAS, AUTARQUIAS E CARTÓRIOS, ENFIM PRATICAR TODOS OS ATOS NECESSÁRIOS PARA A BOA E FIEL CONCRETIZAÇÃO DA VENDA COM A TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO E DA POSSE DO IMÓVEL AO ADQUIRENTE”**. Foi explicado da necessidade de procuração ao Sr. Síndico outorgando-lhe os poderes para agir em nome do condomínio para efetivação da venda do apartamento, sendo que após lida foi aprovado pela unanimidade dos presentes, conforme a seguir transcrita: *Os condôminos, neste ato, ratificando inciso IX do Artigo 12 da Lei 5869/73, nomeiam e constituem seu bastante procurador, o Síndico do Condomínio Edifício San Marco, eleito e empossado em seu cargo nos termos da Lei e da Convenção do Condomínio, o DR. ULISSES ANTÔNIO PETRICHE, Brasileiro, Casado, Médico, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.271.823-4-SSP-SP, regularmente inscrito no CPF/MF sob nº 043.394.098-04, residente e domiciliada nesta Capital na Rua Vigário Albernaz, nº 523 –*



Apto. 33 - Vila Gumercindo- SP. conferindo-lhe poderes especiais e irrevogáveis, na forma prevista no artigo 684 do Código Civil, para, isoladamente, promover a venda pelo preço e condições que ajustar do apartamento 143 e gar 22 adjudicado pelo condomínio no processo de execução face a dívida de taxas condominiais desta unidade, objeto de registro nas matrículas n.ºs. 102.329e 102.330 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, podendo para tanto representá-los e representar o Condomínio junto a quaisquer repartições públicas, federais, estaduais, municipais e autarquias, concessionárias de serviços públicos, notadamente junto à Administração Pública Municipal, Vara de Registros Públicos, Tabelionatos, Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis competentes, Empresas Imobiliárias e Corretores, com objetivo a venda outorgando-lhe ainda os poderes para:

- a) Subscrever requerimentos, concordar com avaliações, assinar termos de quitação de taxas condominiais como Síndico, atender as condições e obrigações exigidas pelo Poder Público e/ou pelas empresas concessionárias de serviços públicos, por mais especiais que sejam,*
- b) Assinar proposta de compra e venda, assinar compromisso de compra e venda, receber valores contra recibo, dar quitação, transigir, desistir, confessar e fazer acordo;*
- c) Assinar termos de investidura, obrigar pela evicção de direito, assinar aditivos, promover os registros que se fizerem necessários, assinar re-ratificações de instrumentos públicos e/ou particulares, tudo de modo a possibilitar a bom termo a venda do imóvel;*
- d) Assinar Escritura Definitiva de Compra e Venda contra o recebimento integral do valor da venda, exigindo ato continuo o registro no Cartório competente de Registro de Imóveis de São Paulo; podendo, para tanto, aceitar e assinar a competente escritura, inclusive as de aditamento e de re-ratificação, cumprir exigências, apresentar provas, dar e receber quitações, posse, domínio, direito, ação e servidão, fazer e aceitar as declarações de praxe, juntar e retirar documentos, promover registros e averbações, pagar impostos e taxas, requerer e retirar as respectivas certidões negativas de débitos, alegar razões, representá-lo perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, Cartórios de notas e de Registro de Imóveis, tabelionatos, Prefeitura Municipal;*
- e) Assinar, tais instrumentos, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, podendo utilizar, no desempenho deste mandato, dos poderes das cláusulas "extra", inclusive cumprindo eventuais exigências do Cartório de Registro de Imóveis competente;*

Dando continuidade o Sr. Presidente passou ao sexto e último item da ordem do dia: **“ESTUDO QUANTO A DESTINAÇÃO DA VERBA DA VENDA DO APARTAMENTO, INCLUINDO AS OBRAS APROVADAS, NOVAS JÁ PREVISTAS E OUTRAS QUE VENHAM A SER SUGERIDAS, (COBERTURA DA GARAGE DO TÉRREO, SISTEMA DE INTERFONES, COBERTURA DA ENTRADA, PÍSO DA QUADRA E DO PLAY-GROUND E OUTRAS)”**. Com a palavra o Sr. Síndico explicou as obras sendo: 1. Aprovadas em assembléias anteriores - Troca da central de interfones, Cobertura da garagem do térreo e o Gerador; 2. Novas previstas – Pintura da Fachada do Edifício, Troca da cobertura de entrada do edifício, Piso da quadra e do Play Ground, Impermeabilização do piso do térreo e aproveitamento da área do antigo abrigo de gás, Reforma do hall de entrada social do edifício. Para as obras já aprovadas o Sr. Síndico informou que havia recebido alguns orçamentos apenas para se ter uma idéia de custos, sendo: 1 - Cobertura em Vidro da Garage do Térreo – média R\$ 23.000,00; 2 – Central de Interfones – média R\$ 10.000,00; 3 – Gerador – média R\$ 65.000,00. Recebeu também orçamentos para: 1 – Cobertura em Vidro da Entrada do Edifício – média R\$ 15.000,00; 2- Pintura da fachada do Edifício – média R\$ 70.000,00; 3- Troca piso



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

quadra e rejunte da piscina – média R\$ 14.000,00. Discutido amplamente o assunto foi aprovado pela unanimidade dos presentes todas as obras sugeridas, no entanto devem ser estabelecidas as prioridades. Assim foi estabelecido que inicialmente, ou melhor, assim que entrar o dinheiro da venda do apartamento 143, seja trocada a central de interfones e realizada a pintura do edifício. Após a execução da cobertura da garagem e da entrada do edifício; Depois o estudo da impermeabilização e troca dos pisos. Quanto ao gerador deverá ser discutido em próxima oportunidade para melhor estudo do custo benefício. Foi sugerido aos condôminos que façam os rejuntos nas pingadeiras das sacadas que vem escorrendo água quando das chuvas manchando a fachada do edifício. 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, 29 de setembro de 2011.

Reinaldo Paschoa Bicudo
Presidente

Mário Morita
Secretário.