

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUCHAMP VILLON, situado nesta Capital na Rua Bueno Brandão, nº 366. Às 20:00 horas do dia 21 de janeiro de 2009, no Salão de Festas do próprio Edifício, os Condôminos do Condomínio Edifício Duchamp Villon reuniram-se em primeira convocação para Assembléia Geral Ordinária, atendendo ao edital de convocação do Sr. Síndico, datado de 07 de janeiro de 2009 e regularmente enviado a todos os condôminos pela administradora. Verificada a falta de “quórum” regulamentar, foi encerrada a presente reunião. Às 20:30 horas, do mesmo dia e local, os condôminos do Condomínio Edifício Duchamp Villon reuniram-se em segunda convocação para Assembléia Geral Ordinária, nos termos do edital de convocação retro mencionado. Os Senhores Condôminos presentes, por si ou por seus procuradores, assinaram o livro de presenças, o qual faz parte integrante da presente ata. Por parte da administradora Larcon Imóveis e Administração S/C Ltda., estiveram presentes seu Diretor, Sr. José Lourenço Filho, Diretor, e o Sr. Mario Morita, gerente de condomínios. Iniciada a reunião, o Sr. Divaldo Rezende (Apto.171) foi indicado e eleito pela unanimidade dos presentes para a presidência dos trabalhos. O Sr. Mário Morita foi convidado para secretariá-lo. Após a leitura da carta convocatória, o Sr. Presidente passou ao primeiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ NOVEMBRO/08”**. O Sr. José Lourenço Filho explicou que as contas em aprovação eram aquelas constantes dos demonstrativos enviados mensalmente à todos os condôminos e que as mesmas são parte integrante do boleto de pagamento da quota condominial mensal de cada unidade. As mesmas já haviam sido conferidas e aprovadas, também mensalmente, pelo Conselho Consultivo. As pastas com os respectivos documentos estavam no recinto da Assembléia, possibilitando eventuais consultas. Nos termos da Lei, considerando que esta aprovação do Conselho necessita ser ratificada pela Assembléia, questionou-se se alguém tinha alguma dúvida com relação às contas do Condomínio até novembro de 2008 e, não tendo ninguém se manifestado, as mesmas foram colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes. A seguir o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUB-SÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL”**. Nos termos da Lei, considerando que o mandato da atual gestão estava encerrado, iniciou-se o processo de eleição do novo Corpo Diretivo para o Condomínio. Inicialmente, foi solicitado que se apresentassem os candidatos ou fossem feitas indicações ao cargo de Síndico. Não havendo candidatos, o Sr. Samy (Apto. 81) foi indicado pelos presentes à reeleição para o cargo de Síndico. Com a palavra, o Sr. Samy declinou da indicação e esclareceu que, diante das responsabilidades e da disponibilidade de tempo para o condomínio, o cargo de Síndico deveria ser remunerado para que houvesse uma compensação para o exercício da atividade. O assunto foi discutido entre os presentes e houve consenso de que o cargo de Síndico fosse remunerado pelo valor da cota parte das despesas ordinárias do apartamento tipo, correspondendo nesta data ao valor de R\$ 1.340,00. A proposta acima, de isenção da cota condominial no valor das despesas ordinárias do Condomínio correspondente ao apartamento tipo, foi colocada em votação e aprovada pela unanimidade dos presentes a partir desta data. A seguir, questionando-se se alguém se candidataria ao cargo ou tinha alguma indicação, o Sr. Samy foi novamente indicado. O Sr. Samy informou que preferia pagar o valor para outro candidato a Síndico, mas que, caso não houvesse outro candidato, aceitava a indicação para esta gestão. Desta forma, não havendo mais indicações e nem candidatos, foi realizada a votação e Sr. Samy Osamu Abud Yoshima (Apto.81) foi reeleito pela unanimidade dos presentes para o cargo de **SÍNDICO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUCHAMP VILLON**, nos termos da convenção do Condomínio. Posteriormente, o Sr. Samy verificou que é necessário alterar o artigo 18 da Convenção do Condomínio, uma vez que o cargo de Síndico, caso exercido por algum condômino, não pode ser remunerado. Para tanto, deve haver votação em nova assembléia com presença e aprovação de pelo menos 2/3 dos condôminos. **A seguir, foram indicados e eleitos pela unanimidade dos presentes os seguintes condôminos para compor o Corpo Diretivo do Condomínio: Sub-Síndico:** Sr. Divaldo Rezende (Apto.171); **CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL, EFETIVOS:** Maria Fernanda P.B. Penteado (Apto. 131), Dra. Claudia Thomé Toni (Apto.41) e Marcia Tizu Umeoka (Apto. 141) e **SUPLENTE:** Sra. Vânia Kyriakos (Apto.161) e Sr. Mario Helio Sanctos (Apto.121). Todos foram eleitos e considerados empossados em

seus cargos a partir desta data, nos termos da Convenção do Condomínio. Em seguida, o Sr. Presidente passou para o terceiro item da ordem do dia: **"DELIBERAÇÃO QUANTO A POSSIBILIDADE DE PROTESTAR COTAS CONDOMINIAIS DOS INADIMPLENTES NOS TERMOS DA LEI 13.160/08"**. O representante da administradora explicou que não era possível protestar as cotas condominiais dos atuais condôminos inadimplentes por já existir demanda judicial. Quanto a aplicabilidade da Lei 13.160/08 para protestar as cotas condominiais dos futuros inadimplentes, existem fatores de extrema relevância a serem observados antes de qualquer medida por parte do condomínio, principalmente quanto a possibilidade de sustação do protesto baseado na incompatibilidade da Lei 13.160/08 com o Código de Processo Civil e outras situações, tais como titularidade. Diante da polemica do assunto foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes que a decisão deverá ser adotada pela Assembléia, quando existir um caso concreto. A seguir, o Sr. Presidente passou ao quarto e último item da ordem do dia: **"OUTROS ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO"**: O Sr. Samy informou que, diante das necessidades de reformas estruturais do condomínio, o condomínio deveria definir algumas sugestões de obras e suas respectivas prioridades de realização. Entre elas, foram mencionadas: A) Impermeabilização da laje do piso do andar térreo, em vista de vazamento de água da área do jardim sobre as vagas de garagem dos apartamentos 121 e 61; B) Alteração da área frontal do edifício, recuando o gradil para o interior do prédio. Esta alteração possibilitaria, com a devida aprovação da Prefeitura do Município de São Paulo, a criação de 3 a 4 vagas de estacionamentos para visitantes; C) Construção de rampa de acesso para pessoas com necessidades especiais; D) Construção de nova guarita envidraçada junto a marquise do térreo, à frente do apartamento do zelador, para que os funcionários possam ter banheiro, copa e cozinha perto de suas posições de serviço e para que o apartamento do zelador pudesse ser usado de forma mais produtiva e eficaz, liberando espaço para a área do playground; E) Avaliação de compra de novos equipamentos de controle de entrada e segurança, com a devida transferência dos equipamentos de controle para a nova guarita; F) Alteração do guarda corpo das sacadas dos apartamentos, para que fossem evitados riscos de segurança nos apartamentos e para que se permitisse o fechamento da varanda por aqueles condôminos que assim desejassem; e G) Colocação de grade proteção na laje de cobertura do edifício. O Sr. Síndico explicou que todos estes itens são parte de projeto em estudo para a reforma do térreo do edifício e das sacadas e que, tão logo esteja concluído, será apresentado para discussão e deliberação pela Assembléia. A seguir, o representante da Administradora explicou a situação dos processos judiciais de cobrança das cotas condominiais em aberto, tendo sido deliberado que a diminuição da correção não deveria ser proposta em possíveis acordos, uma vez que representava incentivo perverso à pontualidade dos pagamentos das futuras obrigações condominiais. Foi solicitado o envio de planilhas ao Sr. Síndico do atual valor do débito das unidades em cobrança judicial para análise da situação e programação orçamentária dos projetos de obra em estudo. Esgotados os assuntos e não havendo ninguém que desejasse fazer uso da palavra, o Sr. Presidente deu por encerrada a presente reunião, cuja ata foi por redigida por mim, Sr. Mario Morita. A mesma segue assinada pelo Sr. Presidente e por mim Secretário. São Paulo, 21 de janeiro de 2009.

Sr. Divaldo Rezende
Presidente

Sr. Mario Morita
Secretário