

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TOCANTINS, situado nesta Capital de São Paulo, na rua Dr. Clóvis de Oliveira, n. 353 – Vila Progredior. Às 20:00 horas do dia 05 de abril de 2010, no salão de festas do próprio edifício, reuniram-se em primeira convocação os Senhores condôminos do Condomínio Edifício Tocantins para Assembléia Geral Ordinária, atendendo ao edital de convocação do Sr. Síndico datado de 23 de março de 2010 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 Tocantins para Assembléia Geral Ordinária. Estiveram presentes os Senhores condôminos, por si ou por seus procuradores, que assinaram o livro de presenças, o qual faz parte integrante da presente ata. Por parte da administradora LARCON Imóveis e Administração Ltda., estiveram presentes, seu diretor Sr. José Lourenço Filho e seus gerentes, Mário Morita e Cristian Rodrigues Rocha. Iniciada a reunião foi indicado e eleito pela unanimidade dos presentes o Sr. Marcelo Lima Heitmann (Apto.72) para presidência dos trabalhos que convidou a mim, Mário Morita para secretariá-lo. Abertos os trabalhos, inicialmente o Dr. Lauro Luiz Gomes Ribeiro, Síndico, explicou que conforme já havia informado através de circular enviada aos condôminos datada de 23 de março de 2010, estava renunciando ao Cargo de Síndico que exerce a quase duas décadas em razão de impedimento legal recente da Promotoria Pública. Explicou, ainda, que o assunto foi levado para a reunião do Conselho Consultivo e Sub-Síndico quando todos foram unânimes em também renunciarem aos seus cargos, possibilitando a antecipação da Assembléia Geral Ordinária prevista para junho de 2010 e a eleição de todo o Corpo Diretivo para a nova gestão. A seguir se colocou a disposição de todos agradecendo a colaboração e o apoio recebido durante todos esses anos no cargo de Síndico, sendo que em seguida, os presentes com salva de palmas, deram voto de louvor e agradecimento ao Dr. Lauro pela maneira com que conduziu os trabalhos durante as suas gestões. Com a palavra o Dr. Lauro agradeceu e afirmou que o mérito não era só seu e sim de todo o Corpo Diretivo, Administradora e funcionários que o acompanharam estes anos todos. Iniciando a pauta da Assembléia, o Sr. Presidente passou ao primeiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ FEVEREIRO DE 2010”**. Foi explicado pelo diretor da Administradora que as contas em aprovação eram as constantes dos demonstrativos enviados mensalmente a todos os condôminos, juntamente e fazendo parte integrante do boleto bancário de pagamento mensal da quota parte de cada condômino nas despesas do Condomínio. Explicou, ainda, que as pastas mensais, com cópia deste demonstrativo e dos documentos comprobatórios respectivos, foram, também, mensalmente enviadas ao Corpo Diretivo que as conferiram e as aprovaram, estando as mesmas no recinto da Assembléia possibilitando a verificação de qualquer documento. A seguir foi indagado dos presentes se havia alguma dúvida ou se gostariam de algum esclarecimento. Foi solicitado esclarecimento quanto aos procedimentos de cobrança das quotas condominiais dos inadimplentes. Com a palavra o Dr. Lauro explicou os critérios de cobrança adotados em suas gestões, sempre aberto ao dialogo antes de qualquer procedimento judicial, sendo as decisões adotadas em reunião do Corpo Diretivo, levando em conta as propostas de acordos amigáveis solicitadas pelos inadimplentes. Informou ainda que o nosso fundo de reserva sempre permitiu que as negociações não significassem perda de receita para o condomínio e sim condições favoráveis de praza de pagamento. A seguir o diretor da Administradora, informou que atualmente, existe 05(cinco) ações judiciais em andamento, representando 89%(oitenta e nove por cento) do total dos atrasados, sendo três em fase de penhora, uma com acordo judicial e outra na fase de citação com precatória. Na fase extrajudicial, existia um acordo representando 10% (dez por cento) do valor total. Por fim três unidades apenas com atraso considerado normal dentro do mês. A seguir uma condômina pediu vistas a pasta do mês de dezembro de 2009. Foi explicado que as pastas mensais de prestação de contas permanecem no condomínio, podendo qualquer condômino verificar, bastando solicitar ao Síndico, apenas não podendo ficar retida

com o condômino. Foi explicado ainda que o saldo da conta ordinária no encerramento do mês era de R\$ 3.140,21 e com um Fundo de Reserva no valor de R\$ 65.866,82 estando pendente o valor de aproximadamente R\$ 10.000,00 das contas da Eletropaulo em recurso. A seguir, novamente, foi indagado se alguém tinha alguma dúvida ou desejava algum esclarecimento e não tendo ninguém se manifestado foram as contas do condomínio até fevereiro de 2010 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”**. Depois de confirmada, nesta assembléia, de forma individual, a renúncia de todos do Corpo Diretivo, sub-síndico, conselheiros efetivos e suplentes, o Sr. Presidente solicitou que se apresentassem os candidatos ou fossem feitas indicações para o Cargo de Síndico do Condomínio para a nova gestão bienal. Com a palavra o Dr. Lauro conforme informado na circular e consenso em reunião do Corpo Diretivo, indicou o Dr. Sálvio Spinola Fagundes Filho (apto.73), conselheiro durante várias gestões e que em muito tem colaborado na administração do Condomínio reunindo as condições necessárias para o cargo. Também, a continuidade dos demais conselheiros pela efetiva participação em suas gestões. Com a palavra o Sr. Celso, procurador do Sr. Sérgio Custódio (apto. 104) se manifestou a favor da renovação, sendo acompanhado pela Sra. Maria Christina Ferreira de Lima (apto.103) e o Sr. Eduardo Luis Vignolo Abreu (apto. 14) indicou a Sra. Cristina (apto. 103) para o cargo de Síndica no que acedeu. Com a palavra o Sr. Sálvio agradeceu e acedeu a indicação e se propôs a manter a mesma metodologia de trabalho. Não havendo mais indicações nem candidatos e após a verificação da legitimidade de votos, foi realizada a eleição para o Síndico entre os dois candidatos, Sr. Sálvio e Sra. Christina, obtendo-se o seguinte resultado: Votaram pelo Sr. Sálvio os condôminos representando 25(vinte e cinco) unidades e votaram pela Sra. Christina os condôminos representando 09(Nove) unidades. Desta forma foi eleito pela maioria dos presentes o **DR. SÁLVIO SPINOLA FAGUNDES FILHO (APTO.73)** para o cargo de **SÍNDICO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TOCANTINS**. Para o cargo de SubSíndico foram indicadas as seguintes condôminas, Sra. Claudia (apto.21) e Sra. Christina (apto. 103). Realizada a eleição, obteve-se o seguinte resultado: Votaram pela Sra. Claudia os condôminos representando 19(dezenove) unidades e votaram pela Sr. Christina os condôminos representando 15(quinze) unidades. Desta forma foi eleita pela maioria dos presentes a **Sra. Claudia Maria Pizarro Ferreira (apto. 21)** para o **cargo de Sub-Síndica**. Para o conselho consultivo/fiscal, efetivos, o Sr. Sálvio convidou a Sra. Christina (apto. 103) e o Sr. Borba (apto. 62), e o Dr. Lauro indicou o Sr. Marcelo (apto.72) , no que aceram. Para suplentes, foram convidados os Srs. Luiz (apto.12) e Eduardo (apto.14) que também acederam ao convite. Indagado se mais alguém gostaria de fazer parte do conselho consultivo e fiscal e não tendo ninguém se manifestado, foram os condôminos acima eleitos pela unanimidade dos presentes para o Conselho Consultivo/fiscal, sendo: **CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL, EFETIVOS:** Srs. **João Carlos Borba (apto. 62), Maria Christina Ferreira de Lima (apto. 103) e Marcelo Lima Heitmann**. **SUPLENTES:** Srs. **Luiz Carlos L’astorina (apto. 12) e Eduardo Luis Vignolo Abreu (apto. 14)**. Todos eleitos e considerados empossados em seus cargos a partir de 06 de abril de 2010 até 05 de abril de 2012, nos termos da convenção do condomínio. A seguir o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO PARA TROCA DO SISTEMA DE INTERFONES, COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA”**. Com a palavra o Dr. Lauro explicou da necessidade de troca da central dos interfones, diante das justas reclamações de alguns condôminos que estavam sem comunicação, pois a atual central instalada desde o início do condomínio vem apresentando vários defeitos e as dificuldades quando da reposição de peças para os reparos. Para a substituição havia recebido proposta de duas empresas para instalação de nova central digital, com várias opções modernas, tais como, permite a comunicação direta entre os apartamentos sem passar pela portaria, comunicação direta entre o porteiro eletrônico e os apartamentos e outras facilidades de um sistema digital. Ainda, o funcionamento por um aparelho telefônico liberando grande espaço na guarita, já que a atual ocupa quase todo o balcão de trabalho

dos porteiros. Explicou também que os custos apresentados sem qualquer tipo de negociação estavam por volta de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) incluindo a troca dos interfones dos apartamentos e a mão de obra de instalação. Após algumas considerações foi colocado em votação e aprovado pela maioria dos presentes, votando contra o condômino da unidade 104, a substituição do sistema de comunicação interna do condomínio, com a instalação de interfone também nas cabines dos elevadores, bem como liberação da verba de até oito mil reais que deverá ser utilizada do fundo de reserva existente. Foi aprovado, ainda, a delegação de poderes ao Corpo Diretivo para aprovar o orçamento de melhores condições técnicas e financeiras para o condomínio, juntamente com a comissão formada pelos condôminos Sr. Eduardo (apto. 14), Sr. Celso (apto. 104) e Sra. Marília (apto. 34). A seguir o Sr. Presidente passou ao quarto item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO PARA INSTALAÇÃO DE COBERTURA ENTRE AS VAGAS DO TÉRREO E A ENTRADA DE SERVIÇO E A LIBERAÇÃO DE VERBA”**. Com a palavra o Dr. Lauro, explicou que este assunto já foi objeto de discussão em várias reuniões, tendo solicitado colaboração do Arquiteto Borba, conselheiro, para elaboração de um projeto que viabilizasse a cobertura desta área. Com a palavra o Arquiteto Borba, explicou que havia elaborado um esboço de projeto, que na verdade contemplava três áreas, sendo a cobertura na eclusa, a cobertura da entrada na calçada até a entrada do edifício e a cobertura dos dois espaços entre a garagem e entrada de serviço lateral do edifício, totalizando aproximadamente 400 m², com estrutura metálica e policabornato. Após algumas considerações e debates sobre o assunto envolvendo o aspecto segurança das unidades do primeiro andar, o quorum para aprovação, o projeto completo com as estimativas de custos, foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes deixar o assunto para a Assembléia de sorteio das vagas de garagem. Foi sugerido e aprovado, também a formação de uma comissão para ajudar nos estudos, sendo formada pelo Corpo Diretivo e os seguintes condôminos, Sr. Luciano (apto. 54), Sra. Lucila (apto. 124), Sr. Celso (apto. 104) e os condôminos do 1º (primeiro) andar, devendo apresentar proposta concreta de obras na próxima reunião extraordinária de sorteio de vagas da garagem. Dando continuidade o Sr. Presidente passou ao quinto item da ordem do dia: **“DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS PARA O SORTEIO DAS VAGAS DE GARAGEM, INCLUINDO A PREFERÊNCIA DE PESSOAS COM DEFICIÊNCIA E OS IDOSOS”**. Com a palavra o Sr. Sálvio explicou que em atendimento a legislação, 2%(dois por cento) das vagas são destinadas aos condôminos com mobilidade reduzida, e 6%(seis por cento) aos idosos, considerados maiores de 60(sessenta) anos. Quanto as pessoas com deficiência, mantém se o critério atual quanto ao direito de preferência na escolha de suas vagas, caso o numero de condôminos na oportunidade do sorteio seja maior do que quantidade de vagas disponibilizadas pela legislação, a Assembléia de sorteio deliberará quanto a escolha pelos excedentes. Nos casos dos idosos, respeitado o número de vagas pela legislação, a escolha pelo condômino idoso deverá obedecer ao critério etário, ou seja, a preferência na escolha será do de maior idade para o de menor idade, em faixas de cinco em cinco anos, (na ordem inversa de 60/64, 65/69, 70/74, 75/79, 80/84, 85/89 e acima de 90 anos). Após algumas considerações foi a propositura acima colocada em votação e aprovada pela unanimidade dos presentes o qual deverá fazer parte integrante do regulamento de garagem do Condomínio. A seguir o Sr. Presidente passou ao sexto e último item da ordem do dia: **“ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO”**. Foi sugerido para a nova gestão a retomado do assunto da atualização e modernização dos elevadores. A seguir esgotados os assuntos e ninguém mais desejando fazer uso da palavra, 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, 05 de abril de 2010.

Marcelo Lima Heitmann
Presidente

Mário Morita
Secretário