



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TOCANTINS

Rua Dr. Clóvis de Oliveira, nº 353 – Vila Progredior – São Paulo - SP.
CNPJ 65.517.542/0001-81

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

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

CONVOCAÇÃO: datada de 04/11/22, enviada tempestivamente por e-mail a todos os condôminos.

DATA/HORÁRIO: 12 de dezembro de 2022 início às 20:30 hs. em 2º convocação – Término: 23:00 hs.

LOCAL: Garagem do térreo do próprio Condomínio.

PRESIDENTE: Paulo Eduardo Mutti (Apto.23). – CPF: 688.137.198-15.

SECRETARIO: Ricardo Okano Lourenço – CPF: 256.788.318-52.

PRESENTES: Condôminos por si ou por seus procuradores que assinaram a lista de presenças.

Administradora: Srs. José Lourenço e Ricardo Okano Lourenço

1. APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ NOVEMBRO DE 2022;

Inicialmente foi explicado pelo diretor da Administradora que as contas em aprovação eram as constantes dos demonstrativos enviado mensalmente a todos os condôminos, juntamente e fazendo parte integrante do boleto de pagamento da taxa mensal do Condomínio. Explicou, ainda, que as pastas mensais, com cópia deste demonstrativo e dos documentos respectivos, foram, também, enviadas mensalmente à auditoria que conferiu, avaliou e emitiu seus pareceres mensais que está tudo nos conformes recomendando sua aprovação. Após a conferência do auditor foram as pastas enviadas ao Corpo Diretivo que as conferiram e as aprovaram, conforme termo de conferência e aprovação assinado fazendo parte integrante de cada pasta. A seguir foi informado os saldos das contas no encerramento do período, sendo:

1. ORDINÁRIA	- R\$	4.007,86
2. EXTRAORDINÁRIA	- R\$	4 87,47
3. FDO. RESERVA	- R\$	1.446,89
4. FDO. CAIXA ROTATIVO (ZEL)	- R\$	(-) 400,00
5. <u>OUTRAS DISPONIBILIDADES</u>	- R\$	<u>102.617,57</u>
6. TOTAL	- R\$	108.159,79

Após, foi indagado se alguém tinha alguma dúvida ou desejava algum esclarecimento. Não tendo ninguém se manifestado, foram as contas do condomínio até novembro de 2022 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes.

As pastas com os documentos respectivos permanecerão no condomínio no local determinado, junto com as demais.

2. APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO, A PARTIR DE JANEIRO DE 2023;

Foi explicada pela Sra. Síndica que com a mudança no sistema de gestão, principalmente da Mão de obra, conseguiu-se reduzir os custos das despesas ordinárias do condomínio em aproximadamente R\$ 10.000,00, o que propiciou manter os mesmos valores da taxa de condomínio mensal e que pela projeção deverá permanecer até setembro de 2023, se nada extraordinário acontecer;

Caso haja a necessidade de aumento na cota condominial, será realizada uma nova assembleia para discussão e deliberação;

Foi sugerido ainda, que para o próximo ano seja recolhida a verba para o 13º salário e encargos dos funcionários de forma parcelada mensalmente, durante os doze meses, o que representa o valor de R\$ 38,00 reais mensais para unidade tipo e R\$ 76,26 para as coberturas.

Colocadas em votação foram a duas propostas acima aprovadas pela unanimidade dos presentes.

Como sugestão o Sr. Luiz Apto. 12 sugeriu que quando em dois meses seguidos ocorrer um déficit entre a arrecadação e despesas ordinárias, deve-se chamar assembleia para avaliar aumento da arrecadação do condomínio.

3. ESTUDO E APROVAÇÃO PARA CRIAÇÃO DE FUNDO DE OBRAS;

A Sra. Síndica informou que o condomínio hoje tem apenas um valor de fundo de reserva, que representa um valor mínimo de segurança para o condomínio para eventuais emergências, que deve ser preservado.

Foi explicado da necessidade da pintura da fachada do edifício que além da obrigação legal, há a questão da perda da impermeabilização, trazendo problemas de infiltração para algumas unidades. Explicou ainda, da necessidade da troca do piso do hall de entrada social e do salão de festas, que também se apresentam bastante degradados e com infiltração.

Foi informado que o custo da substituição dos pisos e mão de obra atualmente girava em torno de R\$ 55.000,00 e que seria executado quando da disponibilidade de verba, possivelmente após a pintura da fachada.

Quanto a pintura foi recebido 09 (nove) orçamentos, com valores diversos, sendo divididos em três grupos, valores altos, acima de 280.000,00, valores medianos em torno de 226.000,00 e valores baixos, inferiores a 180.000,00.

Com ajuda dos moradores que são da área de construção, Srs. Rogério Apto. 154 e o Sr. Borba Apto. 62 foi realizada análise dos orçamentos para saber os valores mais adequados, chegando-se a conclusão que os orçamentos medianos seriam considerados mais próximos da realidade dos custos. As condições de pagamento apresentadas eram de forma parcelada entre 15 a 20 parcelas.

Para execução da Pintura da Fachada, troca do Piso do Hall Social e do Salão de Festas, foi sugerido a criação do fundo de obras, que pelos estudos realizados poderia ser de 21(vinte e uma) parcelas de R\$ 200,00 por apartamento tipo e R\$ 401,38 por apto. de cobertura, a partir de janeiro de 2023, arrecadado juntamente com a taxa de condomínio mensal. O valor arrecadado deverá ser administrado em conta separada da conta ordinária e mantido em aplicações financeiras independentes.

Colocada em votação a proposta acima, foi aprovada pela unanimidade dos presentes, sendo delegado poderes ao corpo diretivo para chamar às empresas, negociar e aprovar o orçamento de melhores condições técnicas e financeiras para o Condomínio.

O Sr. Oswaldo do Apto 161 se prontificou em buscar alternativas financeiras para verificar a viabilidade de possível empréstimo para o Condomínio que possibilite uma melhor negociação para o condomínio.

Foi sugerido e aprovado que o condômino que desejar, poderá pagar antecipadamente as seis parcelas vincendas do fundo de obras, fixando-se nos meses de janeiro de 2023 e julho de 2023, o que contribuirá para uma arrecadação mais rápida dos valores necessários à execução das obras. O desconto será pelo índice da poupança dos últimos 06(seis) meses, em janeiro/23 será de 4,17% ou seja de R\$ 50,04. As demais parcelas a partir de janeiro de 2024 serão pagas mensalmente. Os condôminos que desejarem deverão informar à administradora com antecedência de três dias do vencimento, pelo e-mail: larcon@larcon.com.br que será enviado o recibo até sexta parcela e com o desconto. A primeira parcela será incluída no recibo do condomínio de janeiro/2023 devendo ser pago normalmente.

4. ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO.

- ✓ A Sra. Alessandra do Apto. 121 reportou o impedimento da entrada de ambulância no condomínio pela garagem do térreo, uma vez que o portão possui uma barra superior que bloqueia a altura. Sendo assim, o conselho ficou de estudar as alternativas para resolver este problema.
- ✓ O Sr. Pedro do Apto. 93 e outros moradores colocaram que são a favor de manter os funcionários físicos no condomínio, pois se sentem mais seguros ao invés de portaria virtual.
- ✓ O Sr. Paulo do apto. 23 notou que não está sendo recolhido o lixo aos domingos e a Sra. Síndica explicou que a opção do não recolhimento do lixo aos domingos, quando existem funcionários de férias, foi para gerar uma economia de aproximadamente R\$ 3.000,00 mensais, pois seria necessário para adequar a escala e manter o recolhimento, contratar mais uma pessoa. No entanto, ficou de se rever a quantidade de containers para o recolhimento do lixo aos domingos.
- ✓ O Sr. Paulo do Apto. 23 sugeriu que se estude uma maneira melhor para manter o controle da chave da academia, para que não haja necessidade de ir até a portaria para pegar. A Sra Alessandra apto. 121 comentou a dificuldade da utilização do banheiro da mesma, pois quando da utilização da piscina e área de playground as crianças, principalmente, ficam sem ter banheiro para utilização. O Sr. Borba inclusive lembrou que se tem um projeto já discutido para trocar o lado das portas do banheiro da academia o que propiciaria a utilização dos banheiros sem acessar a academia, podendo ser reavaliado. Foi explicado que a academia deve ficar fechada quando não tem ninguém usando, pois já sumiram objetos da academia, já houve uso indevido, e há gatos que entram no prédio. Entretanto, quando estiverem na piscina ou no play-ground basta alguém pegar a chave na portaria e devolve-la quando não for mais necessário.
- ✓ Foi explicado pela Sra. Síndica o sistema de agendamento e utilização da academia, o que foi reforçado aos porteiros, ou seja, quem quiser pode reservar com no máximo 24 horas de antecedência, se não houver reserva pode ser utilizada normalmente. Porém é importante que a portaria tenha o controle de quem está usando a academia. Foi sugerido que se avalie a colocação de reconhecimento facial na academia, o que eliminará a necessidade de chave.
- ✓ Após questionamento do Sr. Pedro do Apto. 93, a Sra. Christina informou que o sistema de reconhecimento facial teve como foco principal a redução de tempo de espera na rua para adentrar

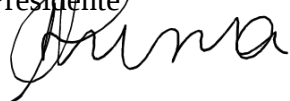
no Condomínio, e o tempo de espera no primeiro portão na saída para a rua, pois temos 4(quatro) porteiros, e é função do porteiro estar atento à portaria, por isso que são eles que abrem os portões internos. Além disso, o sistema tem como objetivo, um maior controle de quem entra e sai do condomínio, hoje há um registro de todos os movimentos de entrada e saída. Relembrando que este processo pode sempre ser aperfeiçoado.

- ✓ Foi explicado aos presentes as funções do Zelador, pois o mesmo é funcionário do Condomínio e não dos condôminos em particular. No entanto, se algum condômino desejar algum serviço em sua unidade, o mesmo deverá ser combinado e executado fora de seu horário de trabalho. Obviamente, em caso de urgência para socorrer o condômino de alguma situação de risco, o Zelador tem obrigação de atender.
- ✓ Por fim foi sugerido que a cadeira de Rodas do Condomínio tenha o mesmo sistema para utilização dos carrinhos de supermercado, ou seja com o cartão de controle, pois muitas vezes a cadeira não se encontra no local determinado.

Não havendo mais assuntos a serem discutidos foi encerrada a presente reunião, que foi elaborada esta ata nos seus exatos termos para registro em cartório para dar publicidade.



Paulo Eduardo Mutti
Presidente



Maria Christina Ferreira de Luna
Síndica.



Ricardo Okano Lourenço
Secretário

165_ATA_121222.pdf

Documento número 84590fd2-f88a-40b0-b780-74ec8fa2b9d6



Assinaturas



PAULO EDUARDO MUTTI

Assinou para aprovar

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 177.68.141.20 / Geolocalização: -23.550600, -46.633300

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64)

AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/108.0.0.0

Safari/537.36 Edg/108.0.1462.46

Data e hora: 20 Dezembro 2022, 12:40:03

E-mail: paulomutti@outlook.com.br

Telefone: + 5511940144501

Token: b27a86f4-****-****-****-16360a10acdc

Assinatura de PAULO EDUARDO MUTTI



RICARDO OKANO LOURENCO

Assinou para aprovar

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 191.209.21.221 / Geolocalização: -23.541020, -46.638371

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; M2006C3LII)

AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/108.0.0.0

Mobile Safari/537.36

Data e hora: 20 Dezembro 2022, 10:43:46

E-mail: ricardo-condominios@larcon.com.br

Telefone: + 5511966389484

Token: 10c1e27c-****-****-****-2da1113de2eb

Assinatura de RICARDO OKANO LOURENCO



Maria Christina Ferreira de Luna

Assinou para aprovar

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 189.33.21.77 / Geolocalização: -23.588064, -46.717945

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SM-A725M)

AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/108.0.0.0

Mobile Safari/537.36

Data e hora: 20 Dezembro 2022, 11:09:58

E-mail: chrislunacondominio@gmail.com

Telefone: + 5511982086840

Token: 9745f2bc-****-****-****-7c060eb7fb73

Assinatura de Maria Christina Ferreira d...



Hash do documento original (SHA256):

82a954d9290ee0fa6d2bc7d1ef76bd371cce1da9f4bf0fc91936f873037da96f

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=84590fd2-f88a-40b0-b780-74ec8fa2b9d6>

Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):

<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>



Este Log é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número 84590fd2-f88a-40b0-b780-74ec8fa2b9d6, de acordo com os Termos de Uso da ZapSign disponível em zapsign.com.br

