



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TOCANTINS

Rua Dr. Clóvis de Oliveira, nº 353 – Vila Progredior – São Paulo - SP.

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

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

DATA/HORÁRIO: 13 de junho de 2019 – início às 20:30 hs., em 2º convocação – Término: 22:30 h.

LOCAL: Salão de Festas do próprio Condomínio.

PRESIDENTE: Maria Christina Ferreira Luna - Apto.103

SECRETARIO: Ricardo Okano Lourenço

PRESENTES: Condôminos por si ou por seus procuradores que assinaram a lista de presenças, aptos. 11-12-13-14-21-22-32-33-42-43-44-51-52-54-61-62-63-71-73-74-81-83-84-93-101-102-103-111-112-113-122 123-124-131-132-134-141-142-143-144-151-152-153-154-161-162-163-164 = 48 unidades.

ADMINISTRADORA LARCON: Srs. José Lourenço e Ricardo Okano Lourenço.

ORDEM DO DIA:

1. ESTUDO E APROVAÇÃO PARA INSTALAÇÃO DE PORTA E PORTÕES NAS DUAS ENTRADAS DE GARAGEM DO CONDOMÍNIO FORMANDO ECLUSA, POR QUESTÕES DE SEGURANÇA E CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA.

Inicialmente o Sr. Síndico fez um breve relato sobre os últimos acontecimentos envolvendo o aspecto segurança, diante do aumento do número de meliantes na região, provavelmente pela estação do metrô recém inaugurada. Exemplos: Pessoa não moradora e sem se identificar na portaria entrou na garagem com seu veículo, aproveitando o tempo de abertura do portão acionado por condômino, obrigando o porteiro adotar procedimento para identificar a pessoa que era visita de condômino. Duas tentativas de invasão ao condomínio pelo portão de entrada social, por pessoa que usou subterfúgio do telefone no ouvido e deixando a entender que estava com pressa, querendo aproveitar o acionamento por outro condômino acenando para o porteiro liberar a abertura. Felizmente a portaria estava alerta e bloqueou a abertura do portão, quando a Senhora se evadiu.

Na tentativa de aumentar a segurança foi sugerida a construção de eclusas para os dois portões da entrada de garagem, térreo e subsolo, sendo com a instalação do segundo portão e fechamento das laterais abertas, com gradil e vidros, portões automatizados com intertravamento, fechaduras eletroímãs, cerca elétrica, portão lateral.

O Sr. Síndico explicou que havia recebido diversos orçamentos e pelo orçamento que apresentou melhores condições técnicas e financeira para o Condomínio o valor estava por volta de R\$ 32.000,00 para pagamento parcelado, sendo que esta verba poderia ser utilizada do fundo de reserva existente. Ainda, que a empresa poderia realizar através de contrato as manutenções periódicas.

Colocada em votação foi a proposta cima aprovada pela unanimidade dos presentes, ficando a cargo do Sr. Síndico as providências para a contratação dos serviços, devendo a verba ser utilizada do fundo de reserva.

2. ESTUDO E APROVAÇÃO PARA ENVIDRAÇAMENTO DAS SACADAS COM VIDROS RETRÁTEIS, DEFINIÇÃO DO PADRÃO E REGULAMENTAÇÃO.

Explicado que o assunto vem sendo reivindicado há vários anos por diversos condôminos, sendo que foram verificados alguns aspectos técnicos e jurídicos que viabilizasse o envidraçamento, sendo os principais: **Técnicos:** Laudo de Engenheiro Estrutural com ART de que não existem riscos quanto ao peso dos vidros a serem instalados; Definir **projeto padrão** único para o envidraçamento e da persiana tipo rolô, O fechamento não será obrigatório neste momento, o condômino poderá fazer no momento que achar conveniente; Deverão ser observadas as regras no envidraçamento para não caracterizar alteração de fachada nem aumento de área

construída computável; **Jurídicos:** Para o fechamento da sacada é exigido o voto da unanimidade do condomínio (100% dos condôminos). O envidraçamento das sacadas com vidros retráteis transparentes e incolor, entende o legislador que não caracteriza alteração de fachada, desde que a sacada continue com sua função original de sacada, apenas envidraçada momentaneamente para os moradores que desejarem se protegerem na utilização contra a intempéries da natureza (sol, chuva e ventos) e barulho, já neste caso é exigido o quorum do Artigo 1.342 do CC, ou seja, 2/3 (dois terços) dos condôminos a favor, observadas as posturas Municipais e os elementos técnicos.

Verificada a legitimidade dos votos, foi colocada em votação o envidraçamento das sacadas com as regras acima e instalação da persiana tipo rolô, tendo sido aprovada pela unanimidade dos presentes com os votos favoráveis dos 45 (quarenta e cinco) condôminos presentes, superando os dois terços exigidos por Lei. Ficando o Sr. Síndico de enviar o croqui aprovado para todos os condôminos.

Em seguida foi aprovado, também pela unanimidade dos presentes a contratação do Laudo de Carga com a necessária ART do Engenheiro responsável, para ficar documentado que a sacada comporta o peso dos vidros, embora pelo projeto de estrutura do edifício o peso total suportado pelas sacadas é de 470,25 kg e peso total dos vidros na sacada é de 160kg conforme o croqui fornecido pelas empresas que enviaram orçamentos.

Quanto ao valor foram os presentes informados que estava dentro de uma faixa de R\$ 5.500,00 a R\$ 7.000,00 para pagamento parcelado, podendo o custo ser menor dependendo da quantidade de condôminos que desejarem contratar os serviços.

Quanto a regulamentação foi aprovada da forma apresentada, ou seja:

1. Os condôminos ficam obrigados a cumprir e respeitar o projeto padrão aprovado para envidraçamento da sacada com as especificações nele contidas;
2. Os condôminos passarão a utilizar as sacadas dos apartamentos com opção de fechamento em vidros retráteis de forma segura com objetivo único de se protegerem na utilização da sacada, quando necessário, contra as intempéries da natureza (sol, chuva, ventos) e barulho;
3. As utilizações das sacadas continuarão sendo como sacadas sem caracterizar aumento de área construída computável, não podendo ser instaladas cortinas fixas, persianas verticais ou outras formas de proteção da privacidade e principalmente sem caracterizar alteração de fachada; sendo permitido apenas o painel rolô de proteção solar;
4. Fica terminantemente proibido modificar o piso da sacada para altura do piso da sala;
5. Fica terminantemente proibido a retirada e eliminação da porta/janela da sala que dá acesso a sacada ou mesmo da parede.
6. Aos infratores serão aplicadas as penalidades previstas no Art. 4º do regulamento interno e as normas da convenção.
7. O presente regulamento é parte integrante do regulamento interno do condomínio.

Quanto a definição do projeto padrão foi deliberado que ficará a cargo do Síndico e Conselho, após reunião com as empresas devendo ser informado aos condôminos posteriormente através de circular anexando a cópia do projeto escolhido.

Com relação as unidades da cobertura que não possuem proteção de teto, foi deliberado que as quatro coberturas de comum acordo deve apresentar projeto para construção da cobertura de suas sacadas, que deverá ser aprovado pelo Síndico conforme já discutido em Assembleia.

3. APROVAÇÃO PARA PINTURA DO EDIFÍCIO, COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA.

Após algumas considerações e levando em conta o alto custo atual para a pintura total do edifício foi deliberado que o assunto seja discutido em próxima oportunidade.

Maria Christina Ferreira Luna
Presidente

Ricardo Okano Lourenço
Secretário