



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TOCANTINS

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

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

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

DATA/HORÁRIO: 29 de novembro de 2018 – início às 20:30 hs., em 2º convocação – Término: 00:30 h.

LOCAL: Salão de Festas do próprio Condomínio.

PRESIDENTE: Luciano Fonseca Souza Freitas – Apto. 54

SECRETARIO: Ricardo Okano Lourenço

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

Administradora: Srs. José Lourenço e Ricardo Okano Lourenço.

ORDEM DO DIA:

1. APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ OUTUBRO DE 2018;

Inicialmente foi sugerido e aprovado pelos presentes a retificação da aprovação das contas do condomínio até agosto de 2018, pois as contas dos meses de setembro e outubro de 2018 não haviam sido conferidas pelos conselheiros e a de outubro também pela empresa de auditoria.

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 do Condomínio mensal.

Explicou, ainda, que as pastas mensais, com cópia destes demonstrativos e os documentos respectivos, foram, também, mensalmente enviados ao Síndico que ato continuo encaminhou à empresa de auditoria que depois de conferidas passou ao Corpo Diretivo, sendo conferida e aprovadas por todos, conforme termo respectivo assinado o qual faz parte integrante de cada pasta, estando as mesmas no recinto da Assembleia, possibilitando eventuais consultas em caso de dúvidas.

Foi explicado, ainda o saldo do período, sendo: R\$ 57.990,40 na conta Ordinária; R\$ 16.273,10 na conta Fundo de Reserva; R\$ (-) 400,00 na conta Fundo de Caixa Rotativo e R\$ 217.096,47 na Conta Fundo de Reserva (aplicado), totalizando R\$ 290.962,97 todos os valores movimentados na conta bancária em nome do condomínio, inclusive das aplicações. As contas todas pagas e com as CND dos tributos Municipais, Estaduais e Federais.

A seguir, foi indagado se alguém tinha alguma dúvida ou gostaria de algum esclarecimento. Não tendo ninguém se manifestado, foram as contas do condomínio até agosto de 2018 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes. As pastas com os demonstrativos e as contas do período aprovado permaneceram no condomínio para serem guardadas junto com as demais.

2. BREVE RELATO SOBRE OBRAS REALIZADAS, CONTRATOS DE MANUTENÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS;

O Sr. Luiz, Síndico do condomínio explanou sobre as principais realizações do período, tais como: reparo do rompimento da tubulação e válvula de balanceamento, reparo do rompimento da tubulação na portaria, revisão no telhado da garagem do térreo, impermeabilização da laje do térreo e da cobertura,

troca válvula redutora, trocas de bombas, manutenção no Deck da piscina, bancos e play ground, troca da tubulação do barrilete, revisão das câmeras do sistema de CFTV, adequação dos elevadores as normas de segurança; reparos na estrutura da garagem, ressaltando a importância do constante monitoramento da estrutura da edificação. Os contratos de manutenção das bombas, do gerador, equipamentos de ginástica e principalmente da rede hidráulica que os condôminos podem utilizar em caso de entupimentos, além da contratação da empresa de auditoria, enfatizando a importância de se manter contratos de manutenção dos equipamentos.

Colocadas em votação foram todas aprovadas com salva de palmas em voto de louvor e agradecimento ao Sr. Luiz.

3. ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUB-SÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL;

Foi explicado que conforme aprovado em Assembleia o mandato da atual gestão foi prorrogado para este mês para coincidir com o sorteio bienal das vagas de garagem quando há maioria dos condôminos, possibilitando maior interação e integração dos condôminos nos assuntos do condomínio.

Passando para eleição do novo Corpo Diretivo, inicialmente foi indagado se alguém gostaria de se candidatar ou fazer indicações para o cargo de Síndico do Condomínio. Foi indicado o Sr. Luís Carlos L'Astorina (Apto. 12) que aceitou, deixando claro que precisava de um conselho consultivo atuante que colaborasse na gestão do Condomínio.

Não havendo mais candidatos nem indicações foi reeleito pela unanimidade dos presentes o Sr. Luiz Carlos L'Astorina (Apto. 12) portador do RG 4.874519 e CPF 007.996.008-14 para o cargo de SÍNDICO do Condomínio Edifício Tocantins inscrito no CNPJ. Sob o nº 65.517.542./0001-81.

A seguir foi indicado para reeleição como SUBSÍNDICO, o Sr. Sr. Francisco José Vieira Caiado (Apto.34) que aceitou e foi eleito por unanimidade dos presentes.

Para o CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL, EFETIVOS foram indicados e eleitos, pela unanimidade dos presentes, os seguintes condôminos: Sra. Maria Christina Ferreira de Luna (Apto. 103), Sra. Silene Endrigo de Odivellas (Apto. 111) e o Sr. Oswaldo Nelson Corvacho (Apto. 161). SUPLENTE: Sra. Marizelda Foganholi (apto 141) e O Sr. Guilherme F. Schreuders (Apto 124).

Todos eleitos e considerados empossados em seus cargos pela unanimidade dos presentes a partir de 01 de dezembro de 2018, nos termos Lei e da convenção do Condomínio.

4. ESTUDO E APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA MENSAL PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO;

Explicado que foi elaborado o estudo orçamentário das despesas ordinárias do condomínio para o período de outubro de 2018 à setembro de 2019 sendo previsto o reajuste em torno de 15% (quinze por cento). No entanto, conforme aprovado em assembleia o valor da taxa condominial deverá ser mantida enquanto o saldo credor do caixa do condomínio estiver acima do correspondente a 1,5 (uma vez e meia) o valor emitido da arrecadação ordinária mensal, aproximadamente R\$ 111.180,00.

Foi explicado que considerando o saldo credor atual o valor do condomínio atual tem previsão para ser mantido até setembro de 2019 não havendo imprevistos.

Colocado em votação foi o valor atual ratificado pela unanimidade dos presentes. Após algumas considerações foi aprovado também pela unanimidade dos presentes o reajuste de 15% (quinze por cento) sobre a contribuição condominial atual, ficando a critério do Síndico e Conselho decidir a época deste reajuste ou quando se mostrar insuficiente. Foi deliberado que caso haja necessidade de reajuste acima do quinze por cento, seja convocada assembléia para deliberar o novo valor.

5. ESTUDO E APROVAÇÃO DE MANUTENÇÕES E BENFEITORIAS NO EDIFÍCIO COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA; (reforma da academia, construção de eclusa para entrada da garagem, troca do teto (polycarbonato) e toldo do play ground, reforma da cabine dos elevadores sociais e troca de piso do elevador de serviço, e pintura do edifício;

Foram discutidos quanto as obras da reforma da academia, construção de eclusa nas entradas da garagem, obras no play-ground de troca do toldo e do teto, reforma dos elevadores, pintura do edifício, melhorias nos halls.

Após algumas considerações foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes a contratação de profissional para elaboração de projeto global de modernização do condomínio, com harmonização de todos os ambientes comuns, tais como: salão de festas, hall de entrada, sauna, play-ground, piscinas, sala de ginástica e outros, possibilitando a execução por partes sem agressão entre as partes. Foi delegado poderes ao Síndico e Conselho para esta contratação e definir o valor e pagamento do projeto.

Foi eleita a comissão de condôminos para junto com o Corpo Diretivo, contatar os profissionais, aprovar o profissional, realizar as reuniões, estabelecer as premissas do projeto, apresentar o projeto definindo a execução por partes e os custos da execução de cada etapa, para deliberação em Assembléia. Foi definido o prazo de 06(seis) meses para concretizar os trabalhos.

A comissão de “arquitetura” será integrada pelo Sr. João Carlos Borba (Apto. 62), Sra. Claudia Maria Pizarro Ferreira (Apto. 21), Sr. Renato Paiva Ramos (Apto. 143), Sra. Soraya Bataglia (Apto. 63) e Sr. Michael Hafran Silardi (Apto. 151).

Com relação as obras de manutenção devem ser realizadas na medida da necessidade e obedecidos os critérios para aprovação.

6. ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO (atualização da convenção, pendência da ultima assembleia, boletos por email, animais no condomínio e relato sobre portaria virtual);

ATUALIZAÇÃO DA CONVENÇÃO: Foi explicado que primeiramente alguns condôminos necessitavam atualizar junto ao Cartório de Registro de Imóveis o registro de suas escrituras, mantendo atualizadas as matrículas, para possibilitar registrar a nova convenção do Condomínio.

PENDÊNCIA DA ÚLTIMA ASSEMBLÉIA: Foi explicado que se tratava da regularização do local da construção da churrasqueira na sacada da unidade 161, junto a PMSP por aumento de área construída computável, embora tenha sido apresentado o documento de responsabilidade da construção com a indispensável ART. Após algumas considerações, não sendo possível a regularização junto à PMSP, foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes seja assinado pelo proprietário termo de responsabilidade e compromisso de desfazer a obra quando for necessário e assumir as multas que por ventura venha a ser aplicada pela PMSP relativa a obra da churrasqueira na sacada, devendo esse termo ser elaborado pelo Condomínio.

BOLETOS DO CONDOMÍNIO APENAS POR E-MAIL: Considerando que nos termos da Lei as correspondências dos condôminos devem ser entregues no endereço indicado pelos mesmos, e sendo o e-mail o novo endereço de forma eletrônica, os condôminos que desejarem receber seus boletos apenas pelo e-mail, devem enviar correspondência subscrita a Administradora externando sua vontade.

ANIMAIS NO CONDOMÍNIO: O Sr. Síndico solicitou a todos maior atenção e cuidados com seus animais de estimação, pois esta recebendo reclamações quanto aos incômodos aos vizinhos além do mal odor nos halls dos andares.

PORTARIA VIRTUAL: O Sr. Síndico informou que foram realizadas reuniões com várias empresas e a maioria explicou que seria inviável para o porte do condomínio, além da montagem de uma estrutura específica para possibilitar o funcionamento do novo sistema.

ENFEITES NATALINOS: com relação aos enfeites de natal foi deliberada apenas a instalação de luzes natalinas.

7. SORTEIO DAS VAGAS DE GARAGEM.

ALTERAÇÃO DE REGRAS: 1- Portadores de deficiência: Aprovadas pela unanimidade dos presentes as seguintes alterações: A pessoa deve ser condômina, moradora e comprovar através de documentação hábil a deficiência, apresentando na Assembléia do Sorteio das Vagas de Garagem; 2- Vagas para idosos: Aprovado pela unanimidade dos presentes, que todos os idosos acima de 60(sessenta) anos, deve participar do sorteio dos três pares de vagas nos termos da legislação.

VIGÊNCIA: Aprovado o início a partir de 10 de dezembro de 2018 até 09 de dezembro de 2020.

SORTEIO: Observados os critérios e as regras aprovadas em Assembléias anteriores, foi realizado o sorteio, cujo resultado segue em planta enunciativa e relação por ordem de apartamento.

Luciano Fonseca Souza Freitas.
Presidente

Ricardo Okano Lourenço
Secretário