

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLORAL PARK, situado nesta Capital de São Paulo, na Rua Nova York, n.º 735, Brooklin Novo. Às 20:00 horas do dia 17 de outubro de 2016, no salão de festas do próprio Edifício, reuniram-se em primeira convocação, os condôminos do Condomínio Edifício Floral Park, para Assembléia Geral Extraordinária, atendendo ao edital de convocação do Senhor Síndico, datado de 05 de outubro de 2016 e regularmente enviado a todos os condôminos pela Administradora. Verificada a falta de “quórum” 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 Floral Park para Assembléia Geral Extraordinária. 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 S/C Ltda., estiveram presentes o Sr. José Lourenço Filho, e seus gerentes Marcos Neri Araújo e Ricardo Okano Lourenço. Iniciada a reunião, foi indicado e eleito pela unanimidade dos presentes o Sr. José Geraldo Borges Folino (apto 122), para a presidência dos trabalhos, que convidou a mim, Marcos Neri Araújo para secretariá-lo. Abertos os trabalhos, o senhor Presidente passou ao primeiro item da ordem do dia, **“APRESENTAÇÃO DA ATUAL SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA DO CONDOMÍNIO E PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA ATÉ MARÇO DE 2017”**. Com a palavra o Senhor Síndico informou que havia elaborado planilhas, apresentadas em “data show” na Assembleia, para melhor elucidar sobre a atual situação financeira do condomínio bem como o estudo orçamentário para o próximo período, dados que fazem parte integrante presente ata. Inicialmente apresentou a planilha da situação econômico-financeira atual, com o saldo credor de todas as contas em 06/setembro/2016 de R\$ 64.427,78 incluindo-se a provisão para o pagamento do 13º salário dos funcionários. Comentou que o valor da taxa condominial de R\$ 1.450,00 está fixo desde outubro de 2015 sendo que as despesas cresceram, e haverá o dissídio coletivo dos funcionários com índice de 9,15%, além de aumentos nas tarifas públicas e o forte impacto da inadimplência que comprometeu a receita total. Informou também que não foram medidos os esforços no sentido reduzir os custos, tais como cortando horas extras, adiando melhorias, negociando os contratos, inclusive o da administradora que manterá o valor até março de 2017, reduzindo as compras e negociando valores. Contudo o valor da receita não esta suportando as despesas da estrutura básica do condomínio, sendo utilizada nos últimos meses parcela significativa do fundo de reserva e, a continuar assim, antevendo colapso nas contas condominiais em poucos meses. A seguir apresentou nova planilha resumida da projeção de gastos para os próximos meses, até março de 2017 demonstrando que, inevitavelmente, teremos que reajustar o valor da cota-parte mensal ordinária passando a mesma a ser de R\$ 1.680,00 mensais a partir de novembro de 2016. Foi perguntado sobre a possibilidade de individualização do consumo de água, cujo valor da conta é um dos custos mais significativos do condomínio. Em resposta foi explicado que o assunto já foi esclarecido várias vezes e que o custo-benefício da adaptação é inviável devido ao fato de cada unidade autônoma ser alimentada por 6 colunas d’água distintas. Foi indagado

do Sr. Síndico qual item poderia ser reduzido, tendo sido explicado que já foram e têm sido continuamente observadas todas as reduções e contenções possíveis, sendo inevitável, todavia, um reajuste imediato da receita mensal ordinária. Após as explicações e já entrando no segundo item, **APROVAÇÃO DA TAXA CONDOMINIAL APRESENTADA E DELEGAÇÃO DE PODERES AO CORPO DIRETIVO PARA AUMENTAR CASO ESSA SEJA INSUFICIENTE ATÉ MARÇO DE 2017**, foi colocado em votação e aprovado pela unanimidade dos presentes o reajuste da previsão orçamentário mensal para o Condomínio a partir de novembro de 2016, cabendo a cada unidade a quota-parte de R\$ 1.680,00 mensais com previsão até março de 2017, sendo delegados poderes ao Corpo Diretivo para reajustá-la quando a mesma se mostrar insuficiente. A seguir o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DE TERCEIRIZAÇÃO PARA OS SERVIÇOS DE LIMPEZA E MANUTENÇÃO PREDIAL”**. Foram explicados os prós e os contras de uma terceirização de mão de obra de limpeza, sendo a favor: a) que não forma passivo trabalhista, não requer arrecadação de verba para pagamento de férias, 13º salário, rescisão, etc., além de ser mais fácil e imediata a substituição de trabalhadores ineficientes, sem ônus para o condomínio; b) o salário dos trabalhadores terceirizados pode ser menor por serem vinculados a outro Sindicato. Quanto aos contras: a) o principal é a responsabilidade solidária e subsidiária, ou seja, no caso de não cumprimento das leis e obrigações trabalhistas, por parte da empresa terceirizada, o condomínio responde por ser o tomador do serviço e b) os custos de rescisão do atual faxineiro CLT do condomínio, que estão em torno de R\$ 8.000,00 em outubro de 2016. Foi demonstrado, entretanto, que este custo seria amortizado e passaria a gerar economia após 6 ou 7 meses, devido à redução de despesas ao terceirizarem-se os serviços 3 dias por semana. Após discutido amplamente o assunto, foi colocado em votação e aprovação pela unanimidade dos presentes a autorização de terceirização dos serviços de limpeza, sendo delegado ao Síndico e Conselho, para analisar os orçamentos e aprovar o de melhores condições técnicas e financeira para o Condomínio, no momento mais oportuno, desde que a mudança não cause rateios extras de despesas aos condôminos. Quanto à terceirização dos demais serviços foi deliberado ficar para uma próxima oportunidade. A seguir o Sr. Presidente passou ao quarto e último item da ordem do dia: **“FORMAÇÃO DE COMISSÃO PARA ESTUDOS PRELIMINARES COM O OBJETIVO AO ENVIDRAÇAMENTO DAS SACADAS DOS APARTAMENTOS COM VIDROS RETRÁTEIS”**. Embora seja possível o envidraçamento retrátil individualizado e facultativo a cada unidade autônoma, a jurisprudência a respeito indica que deve ser adotado um modelo único, a observação dos requisitos legais e de segurança da edificação e deve haver a prévia aprovação de quórum qualificado conforme previsto no Art. 1.342 do Código Civil. Quanto à alteração da área, foi constatado, através de análise da planta e da documentação do edifício, que as sacadas do C.E. Floral Park são consideradas áreas construídas Não Computáveis e, assim sendo, há a necessidade da aprovação da PMSP para não caracterizar aumento de área construída, sem o que o condomínio ficará sujeito a multa considerável. Há ainda outras providências de cunho técnico e legal, destacando-se a verificação pericial, por



profissional habilitado, se a sacadas e a estrutura como um todo suportam o peso dos vidros, além da necessidade de um projeto para execução, etc.. Foi informado que estas providências significam custos para o condomínio, independentemente dos custos de cada unidade autônoma que optar pelo envidraçamento. Foi indagado sobre o que se alteraria caso a sacada fosse considerada área Computável: em resposta foi esclarecido pela administradora que esta condição dispensaria a aprovação da Prefeitura, permanecendo necessárias, entretanto, todas as outras providências de cunho técnico e legal. Discutido amplamente o assunto foi deliberado que seja elaborada carta consulta aos condôminos e se for atingido o quórum de 2/3 a favor, seja levado para Assembleia Geral para decisão final. A seguir esgotados os assuntos, o Senhor Presidente deu por encerrada a presente reunião, cuja ata foi por mim redigida, segue assinada pelo Senhor Presidente e por mim Secretário, para o competente registro junto ao Cartório de Títulos e Documentos. São Paulo, 17 de outubro de 2016.

José Geraldo Borges Folino
Presidente

Marcos Neri Araújo
Secretário