



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLORAL PARK, situado nesta Capital de São Paulo, na Rua Nova York, n.º 735, Brooklin. Às 20:00 horas do dia 20 de março de 2012, no salão de festas do próprio Edifício, reuniram-se em primeira convocação, os condôminos do Condomínio Edifício Floral Park, para Assembléia Geral Ordinária, atendendo ao edital de convocação do Sr. Síndico, datado de 07 de março de 2012 e 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 Floral Park 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 os Senhores, José Lourenço Filho e Mario Morita. Iniciada a reunião, foi indicado e eleito pela unanimidade dos presentes o Sr. Leandro Galli Santos (Apto. 41), para a presidência dos trabalhos, que convidou a mim, Mario Morita para secretariá-lo. Abertos os trabalhos, após a leitura da carta convocatória o Sr. Presidente passou ao primeiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ FEVEREIRO DE 2012”**. Com a palavra o representante da Administradora explicou que as contas em aprovação eram as constantes dos demonstrativos enviados mensalmente a todos os condôminos juntamente e fazendo parte integrante do boleto do pagamento das quotas condominiais mensais e que as pastas com os demonstrativos mensais e respectivos documentos foram, também, mensalmente enviadas ao Conselho Consultivo/Fiscal que as conferiram e as aprovaram, com exceção do mês de fevereiro de 2012 diante do fato da falta de tempo hábil para todos conferirem, estando as mesmas no recinto da Assembléia, possibilitando eventuais consultas. Explicou, ainda, que nos termos da Lei esta aprovação do Conselho necessitava ser ratificada pela Assembléia. Com a palavra o Sr. Rubens Jorge Antonelli lembrou quanto ao fundo de reserva que foi utilizado para cobrir saldo devedor da conta ordinária, quando devia ter sido mantido e reajustado a quota condominial mensal, pois na sua opinião o condomínio não pode ficar sem fundo de reserva. Foi estabelecido que nesta situação a administradora deve enviar por carta comunicando ao Síndico da necessidade de reajuste do orçamento do condomínio. A seguir foi indagado se mais alguém tinha alguma dúvida ou gostaria de algum esclarecimento e não tendo ninguém se manifestado, foram colocadas em votação as contas do Condomínio até fevereiro de 2012 e aprovadas pela unanimidade dos presentes, sendo a do mês de fevereiro ad-referendum da aprovação do Conselho. A seguir foram as pastas do período acima entregues ao Sr. Síndico para que seja mantido em arquivo do Condomínio. Dando sequência aos trabalhos o Sr. Presidente, passou ao segundo item da ordem do dia: **“ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUBSÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL”**. Foi explicado que o mandato da atual gestão encerra no final do mês, havendo a necessidade de eleição de novo Corpo Diretivo para a nova gestão. A seguir o Sr. Presidente solicitou que se apresentassem os candidatos ou fossem feitas indicações aos cargos, tendo sido indicados e eleitos pela unanimidade dos presentes os seguintes condôminos para compor o Corpo Diretivo: SÍNDICO: reeleito o SR JOSÉ MASSAKI MURAMATSU (Apto.121) portador do RG. nº 3.818.136 SSP/SP e do CPF/MF nº 509.503.638-04; SUB-SÍNDICO: reeleito o SR. JOSÉ GERALDO BORGES FOLINO (Apto.122); CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL: SRS. LEANDRO GALLI SANTOS (Apto.41), RUBENS JORGE ANTONELLI (Apto.142) e RICARDO DELLA ROSA (Apto.61). Todos eleitos e considerados empossados em seus cargos a partir de 1º de abril de 2012 nos termos da Convenção do Condomínio. A seguir foi sugerido e aceito pelos presentes a inversão da ordem do dia, sendo colocado em pauta o quarto item: **“ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO”**. Com a palavra o Sr. Massaki informou aos presentes alguns itens realizados e outros com previsão para a próxima gestão: 1- Reparo da infiltração e água para o apto. 162 com a impermeabilização da área da churrasqueira canteiro do jardim, sendo sugerido não repor o jardim diante dos problemas que podem ocasionar com a colocação de piso ou deck, ou ainda, a construção de forno de pizza no local conforme sugestão da condômina Sra. Dora. Foi deliberado que na oportunidade o corpo diretivo resolva da melhor maneira possível. 2- Reforma da Calçada foi executado conforme



deliberado na última Assembléia; 3- Gerador – Foi instalado encontrando-se na fase de ajustes com o fornecedor para o acerto dos problemas de fumaça, cheiro, resfriamento do motor e instalação do coxim. O abastecimento do Diesel vem ocorrendo normalmente, sendo o consumo de 15 litros por hora e o tanque com capacidade de 200 litros. 4- Troca do Jardineiro por outro de custo menor; 5- Tratativas com a Atlas para negociação do contrato. Informou, ainda, que o edifício não está necessitando no momento de grandes obras apenas a pintura para o futuro para não ocorrer desgaste maior. Foi sugerido pelo Sr. Rubens e aceito pelos condôminos, ratificando a convenção e o regulamento interno do condomínio, que os condôminos que desejarem realizar obras em seus apartamentos devem providenciar o laudo de engenheiro e autorização do condomínio. Sugeriu, ainda, a expedição de circular aos novos moradores lembrando das normas do nosso regulamento interno, principalmente quanto a ruídos noturnos. Com a palavra o Sr. Ricardo Della Rosa informou do fato ocorrido com moradora do edifício, sendo que no momento compareceu o Sr. Síndico que embora não envolva o condomínio tentou a conciliação. A seguir o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **RATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA AS DESPESAS DO CONDOMÍNIO**". Foi explicado que nos termos da última Assembléia foi elaborado pelo Corpo Diretivo o estudo orçamentário para as despesas do condomínio de fevereiro de 2012 à janeiro de 2013. Com a palavra o Sr. Rubens informou que o reajuste da taxa de condomínio já deveria ter ocorrido para evitar como já dito anteriormente a utilização de todo o fundo de reserva. A seguir o Sr. Massaki fez a apresentação através de projetor dos demonstrativos e da planilha da nova previsão orçamentária, o qual faz parte integrante da presente ata, explicando cada item da previsão para o período de fevereiro/2012 à janeiro/2013, comentando que os itens de maior custo são os da mão de obra, do consumo de água e de eletricidade. Quanto ao custo dos funcionários foi revisto há pouco tempo estando na média de mercado e sem adicionais extraordinários; Quanto ao consumo de água além da conscientização dos condôminos para o controle do consumo, pretende iniciar estudos para o reuso da água; Quanto ao consumo de energia elétrica está previsto a instalação de sensores para acionamento da iluminação da garagem; Quanto ao monitoramento, reavaliar o serviço de ronda executado pela empresa da segurança cujo custo está incluso; Contratos de modo geral estão sendo negociados, sendo que o de manutenção dos elevadores será o próximo, enfim todas as medidas possíveis foram adotadas e continuarão, inclusive ficam abertos as sugestões, com o objetivo a redução de custos. A seguir, sugeriu que o valor da taxa condominial mensal a partir de abril de 2012 seja no valor de R\$ 1.200,00 (hum mil e duzentos reais) por apartamento, devendo ser reavaliado no próximo mês de agosto de 2012. Colocada em votação foi a proposta acima aprovada pela unanimidade dos presentes, inclusive que não deva ser utilizado a parcela do fundo de reserva. Foi lembrado quanto ao limite de aprovação de despesas extraordinárias fora da previsão aprovado em Assembléia, sendo até 4 (quatro) salários mínimos autonomia do Síndico, acima de 4 (quatro) salários mínimos e até 10 salários mínimos mediante autorização da maioria do Conselho e acima de 10 (dez) salários mínimos mediante aprovação da Assembléia. A seguir foi sugerido e aceito pelos presentes que a atual gestão deva elaborar uma relação das principais benfeitorias a serem realizadas, tais como: modernização e embelezamento dos elevadores, construção de eclusa do portão social e outras que forem constatadas em vistoria prévia e apresentadas em assembléia para discussão, estabelecendo prioridade para execução. Foi sugerido, também, informativo aos moradores dos serviços e obras em andamento e os custos do condomínio por item das despesas. Em seguida, cumprida a ordem do dia e não tendo mais ninguém se manifestado, 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, 20 de março de 2012.

Leandro Galli Santos
Presidente

Sr. Mario Morita
Secretário