



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA 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 23 de março de 2010, 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 08 de março de 2010 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, Cristian Rodrigues Rocha e Mario Morita. 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, 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 DO PERÍODO 06/01/2009 ATÉ 05/01/2010”**: 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 de pagamento da quota parte condominial mensal de cada unidade. Explicou, ainda, que as pastas mensais contendo cópia deste demonstrativo e dos documentos respectivos dos lançamentos, foram conferidas e aprovadas pelo Conselho Consultivo, estando as mesmas no recinto da Assembléia, possibilitando eventuais consultas. Esclareceu, também, que nos termos da Lei esta aprovação do Conselho necessitava ser ratificada pela Assembléia. Indagado dos presentes se existia alguma dúvida ou gostaria de algum esclarecimento e não tendo ninguém se manifestado, foram as contas do condomínio de 06 de janeiro de 2009 até 05 de janeiro de 2010 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes. A seguir o Sr. Presidente, passou ao segundo item da ordem do dia: **“DELIBERAÇÃO SOBRE LIMITES DE AUTONOMIA DO SINDICO PARA GERAR DESPESAS SEM APROVAÇÃO PRÉVIA DE ASSEMBLÉIA E/OU DO CORPO DE CONSELHEIROS”**. Com a palavra o Sr. Síndico, informou aos presentes que estava trazendo o assunto para deliberação da assembléia no sentido de normatizar a aprovação de despesas, vez que o código civil embora defina os limites de autonomia, não fixava valores. A seguir foi distribuído e explicado aos condôminos presentes, o demonstrativo contendo sugestões dos critérios e parâmetros de valores para aprovação das despesas, sendo: **“1- O Síndico terá autonomia para autorizar e realizar despesas no valor de até 4 (quatro) salários mínimos vigentes à época; 2 – Para despesa de valor acima de 4 (quatro) e até 10 (dez) salários mínimos, o Síndico deverá obter a aprovação prévia e expressa da maioria dos Membros do Corpo Diretivo, formada pelo Sub-síndico e Conselheiros efetivos, podendo a autorização ser formalizada através da assinatura em documento específico ou por e-mail, devendo fazer parte integrante da pasta de prestação de contas do mês respectivo ao do evento contábil; 3 – Para despesas acima de 10 (dez) salários mínimos, somente com autorização prévia obtida através de Assembléia Geral dos Condôminos, regularmente convocada. Os tipos de eventos que se enquadram neste regulamento: a) Benfeitorias ordinárias não urgentes; b) Manutenção preventiva; c) Aquisição de equipamentos, máquinas e utensílios; d) Contratação de serviços substitutivos ou redundantes aos dos funcionários do condomínio; e) Ações que impliquem em despesas jurídicas e/ou administrativas previsíveis ou presumíveis; f) Despesas trabalhistas não previstas no orçamento anual do condomínio. Caso este regulamento seja desobedecido, o Corpo Diretivo ou uma quantidade mínima de ¼ (um quarto) dos condôminos, poderá convocar a Assembléia Geral Extraordinária para apreciar os fatos e, caso a Assembléia assim o decida, o Síndico terá que ressarcir as citadas despesas ao Condomínio, além de arcar por suas custas com os desdobramentos futuros decorrentes de sua conduta. Discutido amplamente o assunto e após os devidos esclarecimentos, foi o regulamento acima colocado em votação e aprovada pela unanimidade dos presentes passando a vigorar a partir desta data e fazendo parte integrante dos regulamentos do Condomínio. A seguir o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia:”**DELIBERAÇÃO SOBRE REGRAS PARA CRIAÇÃO DE FUNDO DE CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS (PROPOSTA PELO ATUAL****



SINDICO E CONSELHO CONSULTIVO)”. Com a palavra o Sr. Rubens esclareceu aos condôminos presentes, quanto à sugestão de formação de um FUNDO DE CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS a ser constituído pelas eventuais sobras de caixa da conta ordinária. Este fundo deverá ser mantido em Conta de Poupança em nome do Condomínio, exclusiva para esta finalidade. O fundo receberá como depósito o montante que efetivamente sobrar, ou seja, descontadas as despesas compromissadas e no que exceder ao valor equivalente a 6(seis) quotas condominiais ordinárias do mês, (R\$.5.760,00 em Março/2010) caso este excedente esteja sem destinação após o fechamento das contas mensais do condomínio. Ficará a cargo da administradora a verificação e a transferência deste excedente, quando houver, para o Fundo de Conservação, até o dia 20 do mês subsequente ao período da prestação de contas. O saldo desta conta poderá ser utilizado mediante decisão de Assembléia Geral dos Condôminos para as seguintes despesas: **a) Redução temporária da taxa condominial ordinária; **b)** Reformas de recuperação, modernização e substituição de dispositivos, ou **c)** Outras despesas que venham a ser propostas na pauta da Assembléia Geral. Qualquer montante disponível neste fundo poderá ser reintegrado à conta ordinária, caso necessário, a qualquer momento, por ordem do síndico ou da administradora, para evitar: **a)** Aumento da taxa condominial ordinária; **b)** Insuficiência de fundos na conta ordinária do condomínio para saldar obrigações correntes ou **c)** Rateios extras de qualquer natureza. Discutido amplamente o assunto e após alguns esclarecimentos, foi a propositura acima colocada em votação e aprovada pela unanimidade dos presentes. Em seguida o Sr. Presidente passou para o quarto item da ordem do dia: **”DELIBERAÇÃO SOBRE MODERNIZAÇÃO DO SISTEMA DE INTERFONES”**: Com a palavra o Sr. Síndico esclareceu que estava trazendo o assunto para deliberação da assembléia, considerando o atual estado do equipamento que vem apresentando constantes problemas de funcionamento, dificuldades na reposição das peças por ser antigo e ultrapassado (obsoleto) e ainda diante das reclamações recebidas dos condôminos. Informou que consultou a empresa Amelco Ltda. quanto ao equipamento adequado para o Condomínio, tendo recebido a indicação de um representante que compareceu no edifício e apresentou uma proposta de instalação de novo equipamento com sistema digital com várias facilidades tecnológicas, sendo as principais: **a)** Ligação direta entre apartamentos sem passar pela portaria; **b)** Identificação de chamadas internas; **c)** Siga-me: desvia as ligações do ramal para outro ramal programado; **d)** Bloqueador de chamada no tronco (DDD, DDI, DDC e celulares); **e)** Não perturbe: desvia as chamadas do ramal para portaria; **f)** Comunicação entre Porteiro Eletrônico e o funcionário da guarita, ou diretamente entre o porteiro eletrônico e o apartamento. Informou, ainda, que os custos sem qualquer tipo de negociação, inclusive da quantidade de aparelhos e a mão de obra de instalação, estimava por volta de R\$ 7.000,00. Após as devidas explicações, foi colocada em votação e aprovada pela unanimidade dos presentes a troca da central de interfones conforme a proposta acima, sendo delegado poderes ao Corpo Diretivo para estudar e aprovar a proposta de melhores condições técnicas e financeiras para o Condomínio, sendo fixada a verba limite de até R\$. 10.000,00 (dez mil reais). Prosseguindo aos trabalhos, o Sr. Presidente passou ao quinto item da ordem do dia: **”DELIBERAÇÃO SOBRE A PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA E TAXA CONDOMINIAL PARA O PERÍODO DE ABRIL/2010 ATÉ SETEMBRO/2010”**: Com a palavra o Sr. Rubens informou que havia elaborado a projeção das despesas para o período de abril/2010 a março/2011, cuja cópia foi distribuída entre os presentes. Foi explicado que na projeção anual foram previstos reajustes nos meses respectivos de 8% (oito por cento) em relação ao período anterior, nas despesas com Consumo de Água e Energia Elétrica, Mão de Obra e Contratos de Prestação de Serviços e que considerando as disponibilidades atuais, sugeria com certa segurança a manutenção do valor atual de R\$. 960,00 (novecentos e sessenta reais) até setembro/2010 e sugeria a realização de nova Assembléia em meados de setembro de 2010 para reavaliação dos valores. Colocada em votação foi a proposta acima aprovada pela unanimidade dos presentes. A seguir o Sr. Presidente passou para o sexto item da ordem do dia: **”ELEIÇÃO DE SINDICO, SUB-SINDICO E CONSELHO CONSULTIVO”**: Com a palavra o Sr. Rubens agradeceu aos condôminos presentes pela colaboração recebida nas suas gestões nestes cinco anos, informando que foi um grande aprendizado no Cargo de Síndico do Condomínio, mas que outra pessoa deveria assumir o cargo tendo a preocupação da preservação do patrimônio de todos, com a manutenção da estrutura do Condomínio, funcionários, equipamentos, áreas comuns, manutenções obrigatórias, enfim continuar propiciando boa qualidade de vida as pessoas. A seguir o Sr. Presidente solicitou que se apresentassem os candidatos ou fossem feitas as indicações ao cargo de Síndico. Não**



havendo candidatos foi novamente indicado o Sr. Rubens e este se declinou da indicação, indicando o Sr. José Massaki Muramatsu (apto. 121) atual Sub-Síndico que reunia as condições para o Cargo de Síndico e que gostaria de indicar, também o Sr. José Geraldo Borges Folino (Apto.122) para o cargo de Sub-síndico, pois vem colaborando em muito na sua gestão, no que acederam. Não existindo candidatos nem novas indicações foi eleito pela unanimidade dos presentes para o **CARGO DE SINDICO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLORAL PARK**, o **Sr. José Massaki Muramatsu** (Apto.121) e para o cargo de **SUB-SINDICO** o **Sr. José Geraldo Borges Folino** (Apto.122). A seguir foram indicados e eleitos, também pela unanimidade dos presentes, os seguintes condôminos para compor o Corpo Diretivo: **CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL, EFETIVOS: Srs. Rubens J. Antonelli (apto.142), Leandro Galli Santos (apto. 41) e Eliane Simão Sampaio (apto. 51) e para SUPLENTE: Sr. Antônio de Freitas Mazzone (apto. 161) e a Sra. Doralice de Freitas (apto.111).** Todos eleitos e considerados empossados em seus cargos a partir de 01 de abril de 2010 até 31 de março de 2012 nos termos da convenção do Condomínio. Em seguida com salva de palmas, foi dado um voto de louvor e agradecimento ao Sr. Rubens Antonelli pela suas excelentes gestões e pela maneira com que conduziu os trabalhos em suas gestões. Dando continuidade o Sr. Presidente passou para o sétimo e último item da ordem do dia: **”ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO”**: Inicialmente o representante da Administradora, esclareceu aos presentes quanto ao andamento do processo da ação judicial de cobrança das cotas condominiais em atraso da unidade 101., que havia sido arquivado indevidamente por erro do cartório, tendo sido peticionado ao Juiz inclusive para o desarquivamento e reiterando quanto a solicitação da nomeação de perito para avaliação do bem a ser levado a praça. A seguir o Sr. Rubens informou quanto à renovação do seguro de incêndio e outros riscos com a Porto Seguro, onde cada apartamento foi segurado quanto ao risco de incêndio pelo valor de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) esclarecendo que corresponde ao valor de reconstrução e não ao valor de mercado e, também quanto a cobertura de conteúdo dos apartamentos, no valor de R\$. 50.000,00 (cinquenta mil reais) por apartamento. Em seguida, o Sr. Leandro (apto.41) pediu a palavra levantando a hipótese de se instalar aparelho de ar condicionado nas unidades e o Sr. Rubens, informou que o Edifício foi construído sem o dimensionamento para instalação de aparelhos de ar condicionado sugerindo estudo sobre a sua viabilidade. Foi comentado sobre a possibilidade de fechamento das sacadas dos apartamentos com vidro, sendo explicado que assunto também necessitava de estudo, para verificar se a estrutura da sacada dos apartamentos suportaria o peso dos vidros a ser instalados, os aspectos legais e as posturas municipais, além da obrigatoriedade de definir-se e manter-se um único padrão estético caso o fechamento venha a ser facultado pelo condomínio. Os dois assuntos ficaram para serem discutidos em próxima oportunidade, mediante estudos específicos e por requererem discussão e aprovação mediante pauta específica de Assembléia Geral. 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, 23 de março de 2010.

Sr. José Geraldo Borges Folino
Presidente

Sr. Mario Morita
Secretário