

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 20h00min horas do dia 23 de junho de 2016, no salão de festas do próprio Edifício, reuniram-se em primeira convocação, os condôminos do Condomínio Edifício Floral Park, para Assembleia Geral Extraordinária, atendendo ao edital de convocação do Senhor Síndico, datado de 09 de junho 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 20h30min, do mesmo dia e local, reuniram-se em segunda convocação os condôminos do Condomínio Edifício Floral Park para Assembleia 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. Marcos Neri Araújo e Srta. Diana Gonçalves de Freitas. Iniciada a reunião, foi indicado e eleito pela unanimidade dos presentes o Sr. José Massaki (apto 121), 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 RESUMIDA DA SITUAÇÃO FINANCEIRA ATUAL E DAS OBRIGAÇÕES PREVISTAS ATÉ 30/SETEMBRO/2016”**. Com a Palavra o Senhor Síndico, iniciou ressaltando que a presente Assembleia teria como uma de suas finalidades atender aos termos da Assembleia Geral Ordinária de 23 de março de 2016, onde ficou determinado se fazer um levantamento das manutenções e benfeitorias necessárias ao condomínio, bem como da atual situação econômico financeira do Condomínio, com base nestes dois fatores se convocar uma nova assembleia para discussão e aprovação das prioridades e da sequência de execução destas. O Senhor Síndico citou ainda que, diante da atual situação da economia do país, um aumento imediato da taxa condominial ou a cobrança de rateios extras seria totalmente inadequado e que, portanto, não está medindo esforços para a contenção de gastos até que seja efetuado o reajuste regular da taxa condominial em outubro de 2016, exceto se houver necessidade justificada de rateio extraordinário. Para melhor elucidar sobre a situação financeira do condomínio, o Senhor Síndico apresentou uma planilha com análise detalhada, e o Resumo da projeção de gastos para os próximos meses, que foi distribuído a todos os presentes. Demonstrou que já vem sendo necessário mês a mês efetuar saques do Fundo de Reserva para saldar as despesas ordinárias do condomínio e que esta situação tende a continuar sem previsão de mudanças. Tal situação ocorre, principalmente, devido à atual inadimplência afetando pesadamente o balanço entre receitas e despesas do condomínio, bem como da isenção da quota condominial ao síndico, aprovada na última assembleia. Foi perguntado pelos presentes quais providências estão sendo tomadas para equacionar a inadimplência, o Senhor Síndico respondeu informando que foram esgotadas todas as tentativas de acordos extrajudiciais, apesar de todas as flexibilizações possíveis terem sido ofertadas pelo Condomínio através de seu Corpo Diretivo, informou ainda devido à Responsabilidade Civil do Síndico em fazer valer a igualdade de direitos e deveres de todos os condôminos, já estão sendo tomadas as providências judiciais cabíveis para a cobrança dos valores em questão. Referente à pauta específica da Assembleia, o Senhor Síndico lembrou que um condomínio com o padrão patrimonial e com a idade do Condomínio, de aproximadamente 25 anos, deve ter Fundo de Reserva com provisão suficiente para os crescentes gastos com manutenção corretiva, passivos trabalhistas, modernizações necessárias para cumprir normas legais e outras contingências. Lembrou ainda que, diante das particularidades do Condomínio, é recomendável uma provisão em Fundo de Reserva equivalente a, pelo menos, uma vez e meia o valor de uma arrecadação mensal, o que significaria um Fundo de Reserva de aproximadamente R\$ 65.000,00 em valores atuais. Entretanto, com os saques mensais que estão necessários atualmente, o Fundo de Reserva poderá cair, até março de 2017, a valor inferior a 20.000,00, o que representa um alto risco de insolvência do condomínio caso ocorram infortúnios que requeiram urgência de reações tais como contingências trabalhistas, problemas hidráulicos, elétricos, elevadores, gerador, estruturais, etc.. Após esta explanação e a apresentação do resumo da situação econômico financeira do condomínio o Senhor Presidente defendeu a premissa de evitar-se a aprovação de despesas que

demandem rateios extras o que foi aceito por unanimidade dos presentes e passou ao segundo item da ordem do dia, **“DELIBERAÇÃO SOBRE AS MANUTENÇÕES E MELHORIAS NO PERÍODO DE JULHO A SETEMBRO/2016 – SERÁ APRESENTADA UMA LISTA GERAL DE MANUTENÇÕES E MELHORIAS JÁ ANOTADAS PELO CORPO DIRETIVO, QUE PODERÁ SER ALTERADA OU COMPLEMENTADA PELA ASSEMBLEIA”**. Com a palavra o Senhor Síndico apresentou uma lista dos itens de manutenções e benfeitorias necessárias, levantadas até 15.06.2016 juntamente com o Corpo Diretivo. Esta lista foi distribuída a todos os presentes. Explicou que os itens da lista foram classificadas de forma objetiva como sendo: ***“Necessário Urgente, Necessário Planejável e Desejável”*** e que os itens poderiam ter suas prioridades alteradas conforme decisão de Assembléia. Informou ainda que na lista encontram-se itens que, devido ao grau de urgência já foram efetuados, como o conserto do gerador, portões, e outras manutenções básicas. Após a explanação sobre a lista, foi apresentada uma proposta com a Sequência de Execução, com uma estimativa inicial dos custos de cada item. Naquele momento o Sr. Gustavo Sechin (Apto. 31) perguntou se os valores contidos na planilha haviam sido baseados pelo menos em três orçamentos de cada. Em resposta o Senhor Síndico, informou que os valores contidos nas planilhas eram estimados com base em pesquisas iniciais e/ou provenientes de orçamentos dos atuais fornecedores do condomínio. Esclareceu também que não ainda não houve aprofundamento nas cotações por se tratar de uma lista com mais de 30 itens, ainda sujeita à aprovação de prioridades e que tal aprofundamento, com diversificação de orçamentos, quando cabível, será feito sob o aconselhamento e a fiscalização do Corpo Diretivo e respeitando-se os limites de autonomia estabelecidos na A.G.O. de 23 de março de 2010 sobre as decisões do Síndico, Corpo Diretivo e Assembleias, ou seja: para o Síndico autonomia de aprovação de gastos de até 4(quatro) salários mínimos vigentes; para despesas acima de 4(quatro) salários mínimos até 10(dez) salários mínimos o Síndico deverá obter a aprovação prévia e expressa da maioria do Corpo Diretivo; para despesas acima de 10(dez) salários mínimos somente com aprovação em Assembléia Geral dos Condôminos, devidamente convocada. Uma vez esclarecida esta questão, e sem novos questionamentos, o Senhor Síndico solicitou que a Assembléia verificasse se a ordem de prioridade proposta estava adequada. Da avaliação dos presentes resultou a aprovação por unanimidade da Sequência de Manutenções, juntamente com algumas obras de benfeitorias que poderão ser executadas à medida que hajam recursos financeiros para tal, sendo elas elencadas pela ordem seguinte: a)A repintura do gradil das áreas comuns e portões frontais do condomínio; b)Recuperação do piso e pintura das colunas do Elevador de Serviços; c)Revitalização das floreiras e áreas ajardinadas; d)Pintura e decoração do hall social; e)Substituição das antigas lâmpadas das áreas comuns por lâmpadas LED mais econômicas. A seguir o Senhor Presidente passou para o terceiro item da ordem do dia, **“DELIBERAÇÃO SOBRE AS FONTES DE RECURSOS (INCLUINDO-SE A POSSIBILIDADE DE RATEIOS EXTRAS) PARA A EXECUÇÃO DAS MANUTENÇÕES E MELHORIAS TENDO EM VISTA A SITUAÇÃO FINANCEIRA ATUAL”**. Diante de todo o já exposto anteriormente o Senhor Presidente colocou em votação, sendo aprovado por unanimidade que as manutenções serão executadas gradativamente, dentro da atual capacidade financeira do condomínio, sem chamada de rateio extra para tal, até outubro de 2016, quando se realizará nova Assembléia, para tratar do reajuste regular da taxa condominial devido ao dissídio dos funcionários, quando então será feita uma nova avaliação e deliberação das prioridades de manutenções dentro da situação financeira à época. A seguir o Senhor Presidente passou ao quarto item da ordem do dia, **“DELIBERAÇÃO SOBRE COBRANÇA DE TAXA DE USO DA CHURRASQUEIRA, A SER REVERTIDA EXCLUSIVAMENTE PARA MANUTENÇÃO E MELHORIA DESTA”**. O Senhor Síndico propôs que voltasse a ser cobrada a taxa para utilização da churrasqueira, conforme já previsto no Regimento Interno do Condomínio no montante de 10%(dez por cento) da quota condominial, para que esta arrecadação seja destinada exclusivamente à recuperação e à manutenção daquele recinto, que necessita de reforma e manutenção específica. Após debates ficou estabelecido que passe a ser cobrada uma taxa de uso equivalente a 7,5% da taxa condominial ordinária, independente do ressarcimento de prejuízos causados pelos usuários, mediante vistoria antes e pós-utilização, e que os valores arrecadados serão



revertidos exclusivamente ao uso e manutenção do recinto de churrasqueira. A seguir o Senhor Presidente passou para o quinto e ultimo item da ordem do dia, **“FIXAÇÃO DE LIMITE DE QUANTIDADE DE PESSOAS NOS EVENTOS NA ÁREA DE CHURRASQUEIRA POR RAZOES DE SEGURANÇA E CONFORTO DOS CONDÔMINOS E VISITANTES”**. O Senhor Síndico expôs que a “área de churrasqueira” está localizada em local remoto no 17º andar, na cobertura do edifício, e apresenta as seguintes particularidades: dificuldades de acesso e vigilância por parte dos funcionários quanto a eventuais atos indevidos e intrusões dos visitantes em áreas reservadas do condomínio; dificuldades para evacuação de pessoas em caso de incêndios; limitados recursos de conforto tais como a reduzida quantidade de banheiros; a área foi projetada para eventos familiares de quantidade restrita de pessoas, considerando-se sua localização diretamente sobre o teto de unidades residenciais, o que causa incômodos aos moradores. Considerando tais fatores e visando conciliar os eventos com a segurança e a comodidade de todos, o Senhor Síndico propôs, a quantidade máxima de 25 pessoas por evento, além de crianças de colo, com base no seguinte estudo: para atender ao conforto e circulação, a área comporta até 6 mesas, com quatro pessoas sentadas, incluindo no cálculo o recinto coberto anexo à churrasqueira, onde se encontra hoje a geladeira. Colocado o assunto em discussão o Sr. Gustavo Sechin (Apto 31) se colocou totalmente desfavorável a essa proposta argumentando que apesar dos pontos apresentados pelo Senhor Síndico, limitar a quantidade de pessoas, associando isto à cobrança de taxa de utilização, dificultaria muito a utilização da churrasqueira pelos moradores. Com esta manifestação e diante da abstenção de opiniões de todos os demais presentes foi deliberado que a utilização da churrasqueira seguirá sem limite de pessoas, contando com o “bom senso” dos moradores e com a prerrogativa de sanções e aplicação de multas aos responsáveis por abusos, dentro do estabelecido pelo Regimento Interno do condomínio. Uma vez cumprida à ordem do dia, 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, 23 de junho de 2016.

José Massaki
Presidente

Marcos Neri Araújo
Secretário