



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLORAL PARK

RUA NOVA YORK, Nº 735 – BROOKLIN – SÃO PAULO - SP.

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

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

CONVOCAÇÃO: datada de 11/03/2019 regularmente enviada a todos os condôminos.

DATA/HORÁRIO: 25 de março de 2019 – início às 20:30 horas - 2º convocação – Término: 23:00 hs.

LOCAL: salão de festas do próprio Condomínio.

PRESIDENTE: Sr. Jose Massaki Muramatsu, (apto 121);

SECRETARIO: Ricardo Okano Lourenço (Larcon)

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

Administradora: Srs. José Lourenço e Ricardo Okano Lourenço.

O Sr. Jose Massaki Muramatsu, indicado e aceito para Presidente da Assembléia, antes de entrar na pauta, agradeceu a presença de todos e enalteceu o trabalho que vem sendo realizado pelo Sr. Síndico na gestão das contas do Condomínio, com controle absoluto através das planilhas muito bem elaboradas, propiciando a realização de benfeitorias e manutenções sem comprometer o caixa do condomínio e sem realizar rateios extras, no que foi acompanhado pelos presentes.

ORDEM DO DIA:

1. RESUMO DAS REALIZAÇÕES ATÉ FEVEREIRO 2019, ALÉM DAS MANUTENÇÕES ORDINÁRIAS:

- ✓ Foi apresentada pelo Sr. Rubens, a planilha das manutenções e benfeitorias realizadas, bem como das manutenções pontuais, as quais fazem parte integrante da presente ata.
- ✓ Foram concluídas as seguintes realizações de melhoria funcional e conservação: a construção de nova área coberta para as Lixeiras; pintura dos muros do Play Ground, pintura e revitalização do Hall Social, da escadaria e do mezanino de acesso ao Salão de Festas, pintura e revitalização do Salão de Festas, melhorias no Sistema de Interfonia, no Paisagismo e Jardinagem, ampliação das coberturas do Seguro do Condomínio e treinamento para os funcionários, totalizando R\$ 51.924,00 sem qualquer arrecadação extraordinária;
- ✓ Quanto às manutenções pontuais, e de atendimento aos imprevistos foram efetuadas: Vários consertos dos portões automáticos das garagens, reposições da porta de vidro da entrada de serviço, danificada duas vezes por ventos, reparos nas bombas tubulações de recalque de água, colocação de cantoneiras emborrachadas para a proteção de veículos contra as colunas das garagens, reforma da máquina de hidrojetar “Karcher”, reposição dos uniformes dos funcionários, custas processuais iniciais para o ingresso das duas ações judiciais de cobrança, tudo totalizando R\$ 12.998,00
- ✓ Foi explicado pelo Sr. Síndico que todas as ações e gastos foram discutidas previamente com os membros do conselho que deliberaram ativamente, além do auxílio da Administradora.

2. APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ JANEIRO DE 2019.

- ✓ Explicado 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 contribuição condominial mensal de cada apartamento;
- ✓ Explicado ainda que as pastas, contendo a cópia destes demonstrativos e os respectivos comprovantes dos lançamentos foram enviadas também mensalmente ao Conselho Consultivo que as conferiu e as aprovou conforme termo de conferência e aprovação de cada pasta, estando as mesmas no recinto da Assembleia possibilitando eventuais consultas para que, nos termos da lei, a aprovação fosse ratificada pela Assembleia.

- ✓ Foi apresentado o demonstrativo das despesas cujo saldo ao final do período de janeiro de 2019 era de R\$ 1.590,17 na Conta Ordinária; R\$ 75.988,57 na Conta Fundo de Reserva, (-) R\$ 70,00 e (-) R\$ 410,20 nas Contas do Fundo de Caixa Rotativo 1 e 2 e R\$ 47.785,12 na Conta da verba para o 13º salário dos funcionários, totalizando 124.883,36. Sendo todas as contas pagas e com as certidões negativas dos tributos 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 janeiro de 2019 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes.
- ✓ As pastas de prestação de contas de Fevereiro de 2018 a Janeiro de 2019 permaneceram no Condomínio para serem guardadas junto com as demais.

3. APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA E CRITÉRIOS DE REAJUSTE DA COTA CONDOMINIAL ORDINÁRIA MENSAL ATÉ OUTUBRO DE 2019;

- ✓ Com base na planilha de detalhamento da Projeção Financeira até outubro de 2019, cópia anexa, elaborada pelo Sr. Síndico, foi observado que, se mantido o atual nível de despesas ordinárias e não aumentando a inadimplência, poderá ser mantido até junho de 2019 o atual valor da taxa de condomínio, que se encontra inalterada desde novembro de 2016 no valor de R\$ 1.680,00, o que foi aprovado pela unanimidade dos presentes;
- ✓ Para os meses subsequentes, de julho a outubro de 2019, foi aprovada pela unanimidade dos presentes a delegação de poderes ao Síndico e Conselho para reajustar a cota condominial mensal em até 5%, ou seja, passando a ser de até R\$ 1.764,00 por mês caso seja necessário. Caso seja necessário um aumento superior a este valor deverá ser convocada Assembleia Geral para deliberação.
- ✓ Para o período posterior a outubro/19 será realizada nova análise do orçamento para adequação da nova cota condominial conforme o reajuste do salário dos funcionários pelo dissídio coletivo da categoria e os indicadores econômicos do período, sendo discutido em nova Assembleia.

4. APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS DE DUAS EMPRESAS DE ENGENHARIA PARA EFETUAR MEDIÇÕES E PRODUIR LAUDO DIAGNÓSTICO SOBRE A CAPACIDADE ATUAL E ADEQUAÇÕES DA REDE ELÉTRICA ESTRUTURAL DO CONDOMÍNIO, PARA SUPORTAR CONDICIONADORES DE AR E PONTOS DE RECARGA DE VEÍCULOS ELÉTRICOS DAS UNIDADES: DELIBERAÇÃO SOBRE A PRIORIDADE E EXECUÇÃO DESTE LAUDO E ADEQUAÇÕES, QUE IMPLICARÃO EM DESPESAS PARA O CONDOMÍNIO.

- ✓ Foi explicado que a atual demanda de carga elétrica do edifício foi projetada há mais de vinte e sete anos, e, devido ao surgimento de novos equipamentos e a modernidades de outros, não se sabe qual a situação da Capacidade x Demanda de energia elétrica do condomínio, o que pode trazer riscos esgotamento e de segurança ao condomínio (sobrecargas, incêndios, etc).
- ✓ Por outro lado, além da carga projetada inicialmente, atualmente está crescendo a demanda de condôminos para instalarem aparelhos de ar condicionado em seus apartamentos, e uma unidade solicitando a instalação de pontos de recarga para veículos elétricos. Foi então explicado que, por medida de segurança, será necessário, como primeiro passo, fazer-se um estudo profissional e obter-se laudo decorrente de análise técnica para se saber a atual demanda elétrica do edifício e a

carga fornecida pela Enel. Com isto se conhecerá a atual capacidade e as possíveis adequações necessárias.

- ✓ Foram apresentados dois orçamentos de empresas especializadas para a realização deste laudo, cujos preços são de R\$ 3.200,00 e R\$ 8.800,00. Devido à grande variação de preços os presentes entenderam que será necessária uma equalização do escopo das propostas, além da obtenção de pelo menos mais uma, e que deveria ser estabelecido um teto de custos para a obtenção deste laudo.
- ✓ Colocado em votação, foi aprovado por unanimidade dos presentes a execução de laudo elétrico sobre a demanda atual e a capacidade para suportar a instalação dos condicionadores de ar e os pontos de recarga para veículos elétricos, com valor máximo de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), lembrando que este estudo não abrange e nem implica automaticamente em obras de adequação elétrica. Esta futura etapa será objeto de aprovação em outra Assembleia Geral, uma vez que implicará em custos (e rateios extras) não previstos nas atuais projeções financeiras.

5. PRIORIZAÇÃO DAS MANUTENÇÕES E MELHORIAS REALIZÁVEIS ATÉ MARÇO DE 2020, VINCULADAS ÀS DISPONIBILIDADES FINANCEIRAS ORDINÁRIAS;

- ✓ Foi deliberado e aprovado pela unanimidade dos presentes a execução imediata do laudo elétrico de engenharia para mensurar a capacidade da rede elétrica do condomínio e a implantação de luminárias de emergência autônomas nas escadarias do subsolo ao 17º andar, com a verba das disponibilidades de caixa do condomínio;
- ✓ Também foi deliberado e aprovado pela unanimidade dos presentes a realização, mediante análise de caixa pelo corpo diretivo do condomínio, no período de 06/07/2019 a 06/10/2019, a aquisição de equipamentos para áreas de convivência (Salão de festas, Salão Infantil, Play Ground, Piscina, Churrasqueira, Academia) e, se possível, instalação de cobertura do tipo pergolado decorativo para proteção das entradas do prédio (social e de serviço), devendo este item ser objeto de discussão em reunião específica, com poderes de deliberação, convocando-se previamente todos os condôminos para participarem, e/ou com consultas formais, por escrito, aos condôminos, para agilizar o aperfeiçoamento e aprovação do projeto que vier a ser sugerido.
- ✓ Por fim, foi definido que em momento propício, após o resultado dos estudos já mencionados, será realizada assembleia para decidir sobre a execução de adequações da capacidade elétrica em função do resultado do laudo realizado.

6. ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL, COM DELIBERAÇÕES DENTRO DOS LIMITES DO ATUAL REGULAMENTO INTERNO E ORDENAMENTO JURÍDICO DO CONDOMÍNIO.

- ✓ Foi explicada a situação de cobrança da unidade 41 que propôs acordo que foi analisado e aceito pelo Corpo Diretivo.
- ✓ Foi explicada ainda o andamento processual das unidades inadimplentes 32 e 141, que estão em procedimento de execução judicial.

São Paulo, 25 de março de 2019.

Jose Massaki Muramatsu
Presidente

Ricardo Okano Lourenço
Secretário