



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLORAL PARK, situado nesta Capital, na Rua Nova York, n.º 735, Brooklin Novo. Às 19:30 horas do dia 31 de março de 2009, no salão de festas do próprio Edifício, reuniram-se em primeira convocação, os condôminos do Condomínio Edifício Floral Park, para Assembléia Geral Ordinária, nos termos do edital de convocação, regularmente enviado a todos os condôminos, pela Administradora, datado de 17 de março de 2009. Verificada a falta de “quorum” regulamentar, foi encerrada a presente reunião. Conforme o edital, às 20:00 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. José Massaki Muramatsu (Apto. 121), para a presidência dos trabalhos, que convidou a mim, Mario Morita para secretariá-lo. Abertos os trabalhos e após a leitura da carta convocatória o Sr. Presidente passou ao primeiro item da ordem do dia: **“APRECIÇÃO E APROVAÇÃO DAS CONTAS REFERENTES AO PERÍODO DE 06/MARÇO/2008 A 05/JANEIRO/2009”**. Inicialmente, o Sr. Rubens deu as boas vindas ao novo condômino (Apto. 41) e posteriormente, esclareceu aos presentes quanto às despesas realizadas no período, informando que as contas foram todas conferidas e aprovadas pelos Membros do Conselho. Com a palavra o representante da Administradora lembrou 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. 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. A seguir, foram as contas do Condomínio de 06 de março de 2008 até 05 de janeiro de 2009 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes. Dando seqüência aos trabalhos, o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“DELIBERAÇÃO SOBRE PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA, TAXA CONDOMINIAL, ORDINÁRIA E CRITÉRIO DE REAJUSTE NO PERÍODO”**. Com a palavra, o Sr. Rubens fez explanação sobre o demonstrativo entregue aos condôminos presentes, o qual faz parte integrante da presente ata, enfocando cada item de despesa do demonstrativo. Explicou ainda que propunha manter o valor atual ordinário do condomínio de R\$ 960,00 (novecentos e sessenta reais) pelo menos até o final de setembro de 2009. A partir de outubro de 2009 o valor dependerá dos reajustes de alguns itens das despesas, principalmente o da mão de obra e o da Sabesp. Caso este valor se torne insuficiente, a qualquer tempo será convocada nova Assembléia para deliberar sobre reajustes. E entre os meses de setembro e outubro de 2009 também poderá ser convocada Assembléia, caso seja considerada necessária pelo Síndico e Conselheiros, para atualizar as projeções e valores até março de 2010, mês em que se encerrará a atual gestão. Após algumas considerações foi colocada em votação e aprovada pela unanimidade dos presentes a proposta de se manter a meta do atual valor da quota condominial mensal de R\$. 960,00 por unidade até setembro de 2009. A seguir o Sr. Presidente passou para o terceiro item da ordem do dia: **“DELIBERAÇÃO SOBRE NORMAS, CONDUTAS E GASTOS PARA AUMENTAR A SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO”**: Com a palavra o Sr. Rubens, informou aos presentes que estava trazendo este assunto para a assembléia, pois estava preocupado com a segurança dos condôminos diante dos últimos arrastões ocorridos em edifícios, informando que tem feito contato com Síndicos de outros prédios da redondeza, onde se constata que estão adotando regime mais rigoroso no aspecto de segurança, com procedimentos a serem seguidos tanto por moradores como por funcionários. Em seguida, comentou que o atual de Sistema de Segurança de CFTV do Condomínio encontra-se obsoleto, necessitando de atualização por equipamentos mais modernos e eficientes. Informou aos presentes que estão sendo avaliadas propostas e estudos sobre recursos de segurança mais atuais, através de empresas especializadas, com vistas a elaborar-se uma solicitação padrão que servirá de base para elaboração de orçamentos. Foi sugerido incluir neste estudo a instalação de eclusa no portão de entrada e o treinamento dos funcionários quanto ao aspecto segurança e no manuseio dos equipamentos. Ainda, com relação à segurança, a Assembléia delegou ao Síndico e ao Corpo Diretivo poderes para apresentarem aos condôminos, por carta, algumas sugestões de condutas a serem adotadas em prol da segurança. Ficou delegado também que os condôminos se manifestarão em reunião aberta específica e que as decisões ali tomadas, entrarão em vigência com força de regulamento interno sem a necessidade de nova Assembléia Geral. Em outro ponto correlato à segurança o Sr. Rubens informou que estava coletando orçamentos para formação de Brigada de Incêndio e novo Alvará do Corpo de Bombeiros – AVCB para atender as atuais normas vigentes, pois o alvará anterior ainda é da época da concessão do “habite-se”. Em seguida, o Sr. Presidente passou para o quarto item da ordem do dia: **“APRECIÇÃO E DELIBERAÇÃO DE PROPOSTAS QUE OS CONDÔMINOS APRESENTEM NESTA ASSEMBLÉIA, PARA MELHORIA E USO DOS RECURSO DE LAZER DO CONDOMÍNIO”**. O Sr. Rubens esclareceu que colocou este assunto em pauta para que todos os moradores pudessem apresentar suas sugestões para melhorar o uso da área de lazer do condomínio. Foram apresentadas as seguintes sugestões: 1) Aquecimento de piscina; 2) Aquisição de Frigobar para área da churrasqueira; 3) Reestruturação e organização da área da Sala de Ginástica. Foi aprovada pelos presentes a formação de uma comissão para estudar, propor prioridades, orçar e apresentar propostas referentes ao assunto, sendo formada pelas condôminas Dora (Apto.111) e Fernanda (Apto.41). A comissão será responsável por coletar as sugestões e opiniões dos demais condôminos, elaborar demonstrativos consolidados destas sugestões, coletar orçamentos e apresentá-los ao Corpo Diretivo para deliberação em reunião interna, com base na capacidade financeira atual do condomínio. Foram



delegados poderes ao Corpo Diretivo para aprovar os orçamentos das sugestões aprovadas, desde que não haja necessidade de arrecadação extraordinária. Referente aos equipamentos que estão atualmente na Sala de Ginástica no mezzanino do edifício, foi esclarecido que na gestão do síndico Sr. Francisco A.Gatti, o condomínio decidiu que os condôminos que assim preferissem poderiam deixar equipamentos de sua propriedade particular na referida sala, sob a condição destes poderem ser também utilizados em comum pelos demais condôminos. Foi manifestado entre os presentes que, ao contrário desta decisão, há pelo menos um equipamento no qual seu proprietário mantém o uso inacessível aos demais condôminos através de chave ou dispositivo de bloqueio. Foi determinado pela Assembléia que o Síndico tome as providências para identificar o(s) condômino(s) proprietário(s) do(s) equipamento(s) que esteja(m) bloqueado(s) e obtenha a imediata liberação do uso deste(s) conforme a deliberação vigente ou faça cumprir-se o Regulamento Interno retirando-se tais equipamentos daquela área comum. A seguir o Sr. Presidente passou ao quinto e último item da ordem do dia: **“ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL”**. O Sr. Rubens informou que, conforme acontece anualmente, foi renovado em março o seguro do Edifício, solicitando ao representante da Administradora que esclarecesse os valores segurados. Com base nos atuais valores de mercado estimados para o patrimônio segurado foi explicado cada risco e os valores segurados: Incêndio, Explosão, Fumaça e queda de aeronaves R\$ 12.000.000,00 (Aprox. R\$ 400.000,00 por unidade); Danos Elétricos R\$ 100.000,00 total; Vendaval/Impacto Veículos; R\$ 100.000,00; Responsabilidade Civil Condomínio; R\$ 100.000,00; Responsabilidade Civil Síndico R\$ 150.000,00; Responsabilidade Civil – Guarda de Veículos – Cobertura Simples R\$ 120.000,00; Quebra de Vidros e Anúncios..R\$ 5.000,00; Vida e Acidente Pessoal de Funcionários R\$ 150.000,00 total; Incêndio de Conteúdo de Apartamentos R\$ 450.000,00(total) e Portões R\$ 15.000,00. Foi esclarecido que as coberturas e indenizações são restritas às ocorrências causadas pelo condomínio ou que afetem seus interesses comuns e são condicionadas às provas, apuração de responsabilidades, apresentação de orçamentos e às demais condições da apólice de seguros. Foi explicado também que o seguro foi renovado com a Porto Seguro Cia. de Seguros Gerais e o prêmio de R\$ 3.244,00 será pago em 04(quatro) parcelas mensais e iguais de R\$ 811,00 cada uma. Em outro assunto, com a palavra o Sr. Rubens comentou o problema das correspondências acumuladas no condomínio de ex-proprietários que não passam para retirar ou retiram após muitos meses. Após algumas considerações sobre o assunto, foi deliberado que o condomínio guardará as correspondências no máximo por 06(seis) meses. Em outro assunto, foram feitos comentários por um condômino sobre o seu desagrado perante algumas condutas de um funcionário específico, sugerindo inclusive sua substituição. O sr. Rubens observou que em todos os casos de que toma conhecimento, e desde que os fatos sejam procedentes, relevantes e de interesse comum, têm sido adotadas prontamente as providências corretivas, inclusive com o testemunho expresso de alguns dos presentes à Assembléia. O sr. Rubens lembrou que, por outro lado, é inaceitável e que o Síndico poderá ser responsabilizado judicialmente caso crie, sem consultar a Assembléia Geral, despesas e transtornos que afetem a todos, só com base em opiniões individuais ou reclamações informais, sem comprovações e cuja relevância seja incompatível com o senso comum de prioridades. O sr. Rubens informou ainda que é sabido que podem ocorrer falhas e que há limitações nos funcionários, que se procura corrigir. Entretanto, não se constatou até agora negligência, fraudes ou má fé e tampouco se pode afirmar que uma substituição de funcionários eliminaria problemas semelhantes. Também lembrou que, com base nas experiências de substituições anteriores, que muitos condôminos vivenciaram, e em vista da qualidade de mão de obra disponível no mercado, e ainda levando em conta a dedicação, integridade e a boa vontade percebidas até então nos funcionários do condomínio, mesmo em situações adversas das quais os condôminos nem chegam a tomar conhecimento, procura sempre avaliar com critérios de “custo x benefício” uma eventual substituição. E para entender melhor a opinião dos condôminos, com base na representatividade que a Assembléia Geral conferia aos presentes, o Síndico solicitou que se manifestassem aqueles que desejassem providências extremas incluindo substituição de funcionários. A quase totalidade se mostrou favorável em manter a atual equipe, mantendo-se a atenção contínua para aprimoramento e redução de falhas. Alguns dos presentes, por sua vez, teceram comentários elogiosos ao funcionário em questão. Finalizando este assunto foi reafirmado, com a concordância da Assembléia e base no Regulamento Interno, que as sugestões e reclamações relativas aos funcionários e a quaisquer outros assuntos só serão consideradas se forem enviadas por escrito e assinadas pelo condômino interessado, identificando fatos, pessoas, datas, consequências e pleitos. Este procedimento é obrigatório pois esse documento servirá de respaldo caso sejam necessárias providências, ações ou defesas que protejam o condomínio por meios judiciais ou extra-judiciais. Para tanto pode ser utilizado o livro de sugestões e reclamações que permanece na portaria, ou em carta enviada ao Síndico ou à Administradora, desde que os textos sejam escritos de próprio punho e assinados pelos interessados. Por solicitação do sr. Síndico, acatada pelo Sr. Presidente da Assembléia, no item Assuntos Gerais os comentários relacionados a condôminos e funcionário(s) não têm os nomes citados nesta ata pois não houve, por parte do(s) condômino(s) , até a data da Assembléia, nenhum registro formal, por escrito, dos citados comentários e sugestões. A seguir o Sr. Presidente indagou se mais alguém desejava fazer uso da palavra. Não tendo 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, 31 de março de 2009.

Sr. José Massaki Muramatsu
Presidente

Sr. Mario Morita
Secretário