



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GRACE, situado nesta Capital, na Alameda dos Tupiniquins, nº 1211. Moema – SP. Às 20:00 horas do dia 03 de setembro de 2009, no salão de festas do próprio Edifício, reuniu-se em primeira convocação à Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Edifício Grace. Verificada a falta de “quorum” regulamentar, foi encerrada a presente reunião. Às 20:30 horas do mesmo dia e local, reuniu-se em segunda convocação à Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Edifício Grace. 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 de 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. Carlos Henrique Nassar (Apto. 25) para a presidência dos trabalhos, que convidou a mim, Mario Morita para secretariá-lo. Abertos os trabalhos, após a leitura da carta convocatória, regularmente enviada a todos os condôminos pela administradora, datada de 25 de agosto de 2009, o Sr. Presidente passou ao primeiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ JULHO DE 2009”**. Foi 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 taxa do condomínio mensal, sendo que as pastas contendo os documentos comprobatórios dos lançamentos, foram também mensalmente enviadas ao Conselho Consultivo que as conferiram e as aprovaram, estando no recinto da Assembleia para eventuais consultas. Com a palavra o Sr. Eloy Oscar Vaz Forte Junior, Síndico, esclareceu aos presentes que o Condomínio se apresenta com ótima situação econômico-financeira, estando com todas as contas pagas, inclusive as despesas com a impermeabilização de parte do andar térreo, executada sem arrecadação extra, sendo que existiu a recuperação de grande parte dos valores da taxa de condomínio dos condôminos inadimplentes, tanto no âmbito extra-judicial como no judicial, estando o condomínio atualmente apenas com duas ações judiciais. Assim, propiciou manter o valor da taxa de condomínio inalterada durante esses quatro anos e atualmente conta com um fundo de reserva em torno de R\$ 60.000,00. A seguir com salva de palmas foi dado um voto de louvor e agradecimento ao Sr. Eloy pela maneira com que conduziu os trabalhos em sua gestão e pelos excelentes resultados. Indagado se alguém tinha alguma dúvida ou gostaria de algum esclarecimento e não tendo ninguém se manifestado, foram as contas do Condomínio até julho de 2009 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes, quando as pastas foram entregues ao Sr. Síndico para guarda e arquivo no Condomínio. Em seguida o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUB-SÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL”**. Foi explicado pelo representante da administradora que encerrou o mandato da atual gestão, havendo a necessidade de eleição de novo Corpo Diretivo, sendo solicitado que se apresentassem os candidatos ou fossem feitas indicações para os cargos. Foram indicados, eleitos e considerados empossados em seus cargos pela unanimidade dos presentes os seguintes condôminos: SÍNDICO: LEANDRO KFOURI MARTINS CERQUEIRA – APTO. 33; SUB-SÍNDICO: Walter Luciano Portal Uvo – Apto. 104; CONSELHO CONSULTIVO /FISCAL: José Carlos Meneghesso (Apto. 81), Carlos Henrique Nassar – Apto. 25 e Laura Cristina Aniceto Bessa – Apto. 55; SUPLENTE DO CONSELHO: Eloy Oscar Vaz Forte Junior – Apto. 42 e Clodoaldo Nallin Junior – Apto. 62. Todos os condôminos eleitos foram considerados empossados em seus cargos a partir desta data nos termos da Convenção do Condomínio. Dando sequência aos



trabalhos, o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **“RATIFICAÇÃO DA FORMA DE APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA MENSAL PARA AS DESPESAS DO CONDOMÍNIO”**: Foi explicado pelo representante da Administradora que a exemplo dos anos anteriores desde o início do Condomínio, vem sendo delegado poderes ao Síndico pela Assembléia para que mensalmente estude e aprove a previsão orçamentária mensal para as despesas do condomínio de acordo com as necessidades de cada mês. Colocada em votação foi ratificada pela unanimidade dos presentes a continuidade da propositura acima. A seguir o Sr. Presidente passou ao quarto item da ordem do dia: **“INCLUSÃO DE NORMAS AO REGULAMENTO INTERNO PARA ADEQUAÇÃO À LEI ANTI-FUMO”**. Foi explicado que as normas contidas na Lei 13.541/09 proíbem o consumo de cigarros, cigarrilhas, charutos ou de qualquer outro produto fumífero, derivado ou não do tabaco, nas áreas comuns do Condomínio, exceto nos espaços ao ar livre, sendo que no caso de infração por qualquer pessoa nas áreas comuns cobertas ou semi-cobertas, poderá ser aplicada multa ao Condomínio. Neste caso para que o Condomínio possa cobrar a multa da unidade responsável pelo infrator deverá ser aprovada pela Assembléia. Após algumas considerações foi aprovado pela unanimidade dos presentes que as normas legais acima sejam incluídas no regulamento interno do Condomínio, bem como que as penalidades de multa aplicada contra o condomínio pelos órgãos Estaduais de Vigilância Sanitária ou de Defesa do Consumidor, sendo responsável pelo ambiente de uso coletivo a pessoa do Síndico, serão pagas pelo condomínio, mas serão integralmente repassadas aos condôminos das respectivas unidades infradoras. Caso não sejam quitadas nos prazos estipulados para o seu vencimento passarão a fazer parte do passivo da unidade para todo e qualquer efeito e estarão sujeitas aos acréscimos e encargos legais que regem as despesas condominiais ordinárias. A seguir o Sr. Presidente passou ao quinto item da ordem do dia: **“GARAGEM – DISCUSSÃO DE ALTERNATIVAS, INCLUSIVE POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO DE GARAGISTA”**. Discutido amplamente os atuais problemas ocorridos na garagem que se resumiram em atos de indisciplina dos condôminos em total desrespeito as normas de utilização da garagem, foi aprovado pela unanimidade dos presentes a aplicação da penalidade de multa prevista no regulamento correspondente a 50%(cinquenta por cento) da cota condominial mensal da unidade infratora do mês da infração e após uma advertência. Foi aprovado, ainda, pela unanimidade dos presentes que para controle e fiscalização do uso da garagem seja implantado a identificação dos apartamentos através de adesivo fixado nos veículos, bem como implantação de livro de ocorrências da garagem, aonde qualquer condômino poderá registrar fato justificativo ou ato irregular que venha presenciar, possibilitando que o Síndico adote as providências cabíveis de advertência ou multa. Quanto a contratação de manobrista foi deliberado que seja discutido posteriormente diante do alto custo que representa no condomínio, no entanto, fica o assunto em aberto para possibilidades de novas sugestões que deverão fazer parte de futuro estudo. A seguir o Sr. Presidente passou ao sexto e sétimo item da ordem do dia: **“DEFINIÇÃO DE PROJETO PARA ÁREAS COMUNS (INTEGRAÇÃO DA SALA DE JOGOS AO SALÃO DE FESTAS, CONSTRUÇÃO DE CHURRASQUEIRA, MANUTENÇÃO OU NÃO DO PARQUINHO”. e “REFORMA DO HALL DE ENTRADA E DO SALÃO DE FESTAS”**. Com a palavra o Sr. Eloy informou que a condômina, Sra. Laura Cristina Aniceto Bessa (apto. 55) havia elaborado uma sugestão de projeto para decoração do hall de entrada do edifício, solicitando a mesma que fizesse a apresentação. Com a palavra o condômino Clodoaldo Nallin Junior (apto. 62) sugeriu que fosse



elaborado um projeto mais amplo, abrangendo toda a área comum, salão de festas, salão de jogos, sauna, hall de entrada, melhor aproveitamento da área externa com construção de churrasqueira e outros itens de lazer para os condôminos, visando integração social. Após algumas considerações foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes o envio de carta consulta aos condôminos para que eles façam suas sugestões de aproveitamento das partes comuns e seja formada comissão de estudos e elaboração de projeto global com os respectivos orçamentos para execução por partes, devendo ser apresentado ao Síndico no prazo de até 60(sessenta) dias e após convocada nova Assembléia para discussão e deliberação do assunto. A comissão foi formada pelos seguintes condôminos: Laura Cristina Aniceto Bessa (apto. 55), Clodoaldo Nallin Junior (apto. 62), Maira Campos Uvo (apto. 104), Estela Maria Freitas Santos (apto. 41) e Karla Torres Woods (apto. 64) e o atual Corpo Diretivo. Em seguida o Sr. Presidente passou para o oitavo e último item da ordem do dia: **“ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO”**. Foi sugerido que quando da necessidade de arrecadação extraordinária para benfeitorias no condomínio, fosse destacado em separado no boleto de pagamento para facilitar aos proprietários de apartamentos alugados. Foi sugerido ainda o envio de questionário aos condôminos para responderem quanto a avaliação dos funcionários. A seguir, esgotados os assuntos o Sr. Presidente indagou se mais alguém desejaria 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, 03 de setembro de 2009.

Sr. Carlos Henrique Nassar
Presidente

Mario Morita
Secretário