



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GRACE

Al. dos Tupiniquins, 1211 – Moema – 04077-003 – São Paulo

CNPJ: 67.139.501/0001-24

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

(Nos termos do art. 24 § 2º da Lei 4.591/64)

DATA/HORÁRIO: 25 de setembro de 2023 - início às 20:00 h - 2ª convocação – Término: 21:45 h.

LOCAL: salão de festas do próprio Condomínio

PRESIDENTE: Carlos Henrique Nassar- (Apto.025);

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.

ORDEM DO DIA:

1. APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ AGOSTO DE 2023;

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 de condomínio mensal;

As pastas contendo cópia destes demonstrativos com os documentos respectivos foram, também, mensalmente enviadas ao Conselho Consultivo, que as conferiram e as aprovaram confirmado pelos conselheiros presentes e termo próprio assinado em cada pasta, estando às mesmas no recinto da Assembleia possibilitando eventual consulta.

Foi apresentado o relatório da gestão, contendo as realizações, informações e a situação econômico-financeira do condomínio que ao final do período da gestão em agosto de 2023, apresentava em cada conta o seguinte saldo Credor: Conta Ordinária = R\$ 11.041,55; Conta Extraordinária = R\$ 3.475,13, Conta do Fundo de Reserva = R\$ 8,133,51 e na Conta Outras Disponibilidades = R\$ 5.955,22 totalizando R\$ 28.645,41.

Foi explicado, ainda, que nos termos da Lei esta aprovação das contas pelo do Conselho necessitava ser ratificada pela Assembleia. A seguir foi indagado se alguém tinha alguma dúvida ou gostaria de algum esclarecimento e não tendo ninguém se manifestado, foram as contas do condomínio até agosto de 2023 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes. As pastas com os respectivos documentos devem permanecer arquivado no Condomínio juntamente com as demais.

2. ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUBSÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL;

Foi explicado que a atual gestão estava encerrada, havendo a necessidade da eleição de novo corpo diretivo para o próximo biênio. A seguir foi indagado se alguém gostaria de se candidatar ou de fazer indicações para o cargo de Síndico.

O Sr. Carlos (apto.25) indicou o Dr. Leandro para reeleição no cargo de Síndico que consultado aceitou a indicação. Não tendo mais indicações nem candidatos, foi realizada a

eleição, tendo sido o Dr. Leandro Kfoury M. Cerqueira, portador do CPF nº 151.598.708-65 reeleito para o Cargo de Síndico do Condomínio Edifício Grace, CNPJ nº 67.139.501/0001-24, pela unanimidade dos presentes.

Para os demais cargos, foram indicados e eleitos também pela unanimidade dos presentes os seguintes condôminos para compor o Corpo Diretivo:

SÍNDICO:

- DR. LEANDRO KFOURI MARTINS CERQUEIRA (APTO.33).

SUBSÍNDICO:

- Sr. Julio Cesar Oliveira de Freitas (Apto.23).

CONSELHO CONSULTIVO/ FISCAL:

- Sra. Thais Tirolli Dorta (apto. 13)
- Sr. Carlos Henrique Nassar (apto. 25)
- Sr. Tiago Barbosa Rosa (apto. 94)

Todos eleitos e considerados empossados em seus cargos a partir desta data nos termos da Lei e da Convenção do Condomínio.

Conforme o Art. 1348 § 2º da Lei 10.406/02 foi ratificado também a delegação de poderes à Administradora nos termos da procuração de administração lhe outorgada.

3. RATIFICAÇÃO DA FORMA DE APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA MENSAL PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO;

Foi explicado a exemplo dos anos anteriores que o reajuste da previsão orçamentária mensal para as despesas ordinárias do Condomínio, ocorre por delegação de poderes ao Síndico pela Assembleia, quando a mesma se mostra insuficiente e ratificado na Assembleia seguinte e assim sucessivamente. Normalmente ocorre no mês de outubro de cada ano em função do reajuste do salário dos funcionários próprios e terceirizados pelo dissídio coletivo da categoria.

Assim, foi ratificado pela unanimidade dos presentes o reajuste da previsão orçamentária ocorrido em novembro de 2022 no valor de R\$ 58.043,88.

Elaborada a previsão orçamentária mensal para o próximo período a partir de novembro/2023, considerando o reajuste dos itens de despesas que fazem parte da estrutura do Condomínio, chegou-se ao reajuste de 8% (oito por centos) sobre o valor da previsão mensal atual, ou seja, passa para o total de R\$ 62.704,60 que rateada de acordo com a fração ideal de cada unidade, caberá aos apartamentos tipos de finais 1-3-4-6 a quota parte de R\$ 1.012,92; aos apartamentos de finais 2 e 5 a quota parte de R\$ 902,31 e as coberturas de finais 1-3-4-6 a quota parte de R\$ 1.765,692 e a de finais 2 e 5 a quota parte de R\$ 1.467,40 a ser arrecadado até o dia 06 de cada mês da referência.

Explicada aos presentes e após algumas considerações foi a previsão orçamentária acima a partir de novembro de 2023, no valor total de R\$ 62.704,60 colocado em votação e aprovada

pela unanimidade dos presentes, bem como delegado poderes ao Sr. Síndico para reajustá-la quando se mostrar insuficiente.

4. APROVAÇÃO DE MANUTENÇÕES E BENFEITORIAS NO EDIFÍCIO (RECONHECIMENTO FACIAL, ESTEIRAS DA SALA DE GINÁSTICA, REPARO NO BARRILETE E OUTROS QUE FOREM SUGERIDAS);

Foi explicado da necessidade de execução das manutenções e melhorias acima, tendo sido coletados os orçamentos para se ter uma idéia de custos, pois a sugestão era estabelecer as prioridades e executar por partes, dentro da disponibilidade de caixa do Condomínio.

A seguir foram discutidos todos os itens, de forma individual com os respectivos valores, tendo sido colocados em votação e aprovado pela unanimidade dos presentes com a prioridade abaixo, servindo de meta para a próxima gestão:

1º Manutenção do encanamento do Barrilete – Valor R\$ 33.000,00 à 48.000,00;

2º Manutenção na rede elétrica. Não orçado.

3º Reconhecimento Facial; Valor médio de R\$ 10.000,00.

4º Equipamentos da Sala de Ginástica. – Valor médio por Esteira R\$ 15.000,00.

Foi explicado pelo Sr. Síndico, quanto a urgência nos serviços no Barrilete, pois a tubulação de ferro das prumadas estão totalmente comprometidas com a ferrugem podendo estourar a qualquer momento e alagar o espaço, o poço do elevador, as escadarias e outros, com sérios prejuízos ao Condomínio.

Diante do alto custo que representa o reparo da prumada pelos orçamentos apresentados, para troca da tubulação em cobre, troca dos registros, troca dos flanges e outros, havia a possibilidade de ser executado pelo Condomínio, ou seja, o condomínio compraria os materiais, estimado em aproximadamente R\$ 8.000,00 com pagamento parcelado e os serviços serem executados pelo Zelador, Sr. Luiz, fora de seu horário de trabalho, pois já trabalhou nesta área e entendia da execução dos serviços, pelo valor de R\$ 10.000,00 aproximadamente, que seria pago em várias parcelas, conforme a disponibilidade do caixa do condomínio, sendo que no valor acima estava incluído o custo de um ajudante. Foi sugerido a coleta de mais um orçamento de encanador para se certificar do menor custo.

Em função da diferença do valor e na confiança de todos os presentes estavam depositando no serviço do Luiz Abdias, foi colocado em votação e aprovado pela unanimidade dos presentes: A compra dos materiais diretamente pelo Condomínio e a execução dos serviços pelo Sr. Luiz Abdias com o Ajudante. Foi delegado poderes ao Sr. Síndico para negociar e aprovar com o Sr. Luiz a execução dos serviços e a negociar com a loja a compra dos materiais e as condições de pagamento.

Os demais itens aprovados com as prioridades estabelecidas serão realizados sempre após a execução do item anterior e de acordo com as disponibilidades do caixa do Condomínio, sendo delegado poderes ao Síndico e ao Conselho para coletar os orçamentos, negociar e aprovar os de melhores condições técnicas e financeiras para o Condomínio.

5. ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO.

INADIMPLENTES: Foi explicada a Situação de Cobrança dos inadimplentes do condomínio, sendo que no extrajudicial, atualmente temos em média oito unidades que atraso um mês e após instados paga no seguinte e vem sendo controlados. No judicial, estamos com três unidades, cuja situação processual na fase de execução encontra-se em citação pessoal nos termos da Lei, e representa aproximadamente R\$ 240.000,00.

Foi explicado que a unidade com maior débito, aproximadamente R\$ 120.000,00 não se consegue encontrar para citação da execução, sendo que uma Sra. de nome Vera do Rio de Janeiro, entrou em contato com o nosso Advogado afirmando ser parente da condômina inadimplente e que vai morar no imóvel, fazendo uma proposta de pagamento da dívida pelo valor principal.

Colocada em votação não foi aprovada a proposta acima pela unanimidade dos presentes, porém poderá ser analisada outra proposta com desconto parcial. Foi delegado ao Sr. Síndico junto com o Conselho para negociar e aprovar nova proposta de melhores condições para o Condomínio.

As outras duas unidades, uma aguarda a avaliação judicial do imóvel para levar à praça e outra em processo de citação pois o Juiz indeferiu a citação por edital e autorizou a pesquisa pelo Sistema Infojud.

INFILTRAÇÃO DE ÁGUA NA GARAGEM: Foi solicitado acionar a empresa que executou os serviços de reparos nas infiltrações de água na garagem, pois apareceram novos pontos de infiltração.

QUADRICICLOS: Foi explicado da necessidade de encontrar uma solução urgente para evitar o estacionamento dos quadriciclos nas ruas ao redor do Condomínio. Após algumas considerações foi deliberado que seja feito contato com o lava rápida que vem estacionando os veículos nas ruas, antes de adotar as medidas cabíveis. O Sr. Carlos do apto. 25 se predispôs a fazer contato com o proprietário do estabelecimento.

ACADEMIA: Foi solicitado a compra de pequenos equipamentos para academia em substituição aos atuais danificados, tais como: pesos, tornozeleiras e outros, sendo informado pelo Dr. Leandro que já está sendo providenciado.

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 de forma eletrônica nos termos da Lei pelo Sr. Presidente e por mim Secretário.

São Paulo, 25 de setembro de 2023.



Carlos Henrique Nassar
Presidente



Ricardo Okano Lourenço
Secretário

ATA174_AGO_250923.pdf

Documento número ce0d6af4-3a68-4543-95d4-d7448e034bee



Assinaturas

✓ CARLOS HENRIQUE NASSAR
Assinou para aprovar

Pontos de autenticação:
Assinatura na tela
IP: 189.120.180.61 / Geolocalização: -23.614228, -46.661008
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K)
AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/117.0.0.0
Mobile Safari/537.36
Data e hora: Outubro 11, 2023, 12:16:18
E-mail: chnassar@uol.com.br
Telefone: + 5511992872136
ZapSign Token: 8e363fd6-****-****-****-bbff989b2260

Assinatura de CARLOS HENRIQUE NASSAR

✓ RICARDO OKANO LOURENCO
Assinou para aprovar

Pontos de autenticação:
Assinatura na tela
IP: 191.56.149.145 / Geolocalização: -23.524787, -46.666720
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K)
AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/117.0.0.0
Mobile Safari/537.36
Data e hora: Outubro 11, 2023, 12:06:37
E-mail: ricardo-condominios@larcon.com.br
Telefone: + 5511966389484
ZapSign Token: 58162673-****-****-****-8b1d821b53ef

Assinatura de RICARDO OKANO LOURENCO



Hash do documento original (SHA256):
ee080b3f7fc607f4077631fc42ecf408ec344fbbd0a467136e2f8c561e5fe309
Verificador de Autenticidade:
<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=ce0d6af4-3a68-4543-95d4-d7448e034bee>
Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):
<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento de identificação ce0d6af4-3a68-4543-95d4-d7448e034bee, conforme os Termos de Uso da ZapSign em zapsign.com.br

