



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS, situado nesta Capital na Avenida Jurema, nº 185 – Indianópolis. Às 20:00 horas do dia 09 de abril de 2010, no salão de festas do próprio edifício, reuniram-se em primeira convocação os condôminos do Condomínio Edifício Tulipas para Assembléia Geral Ordinária, atendendo ao edital de convocação do Sr. Síndico. Verificada a falta de “quorum” regulamentar, foi encerrada a presente reunião. Nos termos do edital, às 20:30 horas, do mesmo dia e local, reuniram-se em segunda convocação os condôminos do Condomínio Edifício Tulipas para a 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 do Condomínio, Larcon Imóveis e Administração Ltda., estiveram presentes os senhores José Lourenço Filho e Cristian Rodrigues Rocha. Iniciada a reunião foi solicitada a colaboração de um dos condôminos presentes para a presidência dos trabalhos. A Sra. Helga Kiehlman (apto. 151) acedeu ao pedido, tendo sido eleita pela unanimidade dos presentes e convidou a mim, Cristian Rodrigues Rocha para secretariá-la. Feita apresentação da mesa diretora, foram iniciados os trabalhos e após a leitura da carta convocatória datada de 23 de março de 2010, regularmente enviada a todos os condôminos pela Administradora, passou-se ao primeiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ MARÇO DE 2010”**. Foi explicado que as contas em aprovação eram as constantes dos demonstrativos enviados mensalmente a todos os condôminos, fazendo parte integrante do boleto de pagamento da quota condominial mensal de cada unidade e que as pastas com os balancetes mensais juntamente com os documentos respectivos comprobatórios dos lançamentos, foram também mensalmente enviadas ao Síndico e ao Conselho Consultivo para conferência e aprovação, estando as mesmas no recinto da Assembléia possibilitando a verificação de qualquer documento. Com a palavra o Sr. Síndico informou que as pastas foram enviadas aos membros do Conselho Consultivo rigorosamente no mês seguinte e foram conferidas e aprovadas pela maioria dos membros do Conselho, com exceção de um deles. Indagado dos presentes se alguém tinha alguma dúvida ou gostaria de algum esclarecimento e não tendo ninguém se manifestado, foram as contas do condomínio até março de 2010 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes. As pastas de prestações de contas foram passadas ao Sr. Síndico para permanecerem no condomínio juntamente com as demais. A seguir passou-se ao segundo item da ordem do dia: **“ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUBSÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL”**. Foi explicado que o mandato da atual gestão estava encerrado, havendo a necessidade da eleição de novo Corpo Diretivo. Inicialmente, foi indagado se alguém gostaria de se candidatar ou indicar alguém par o cargo de Síndico. Os Condôminos presentes foram unânimes pela reeleição do Sr. Camilo que agradeceu e acedeu a indicação. Não existindo candidatos nem novas indicações, foi realizada a eleição tendo sido reeleito pela unanimidade dos presentes o **SR. CAETANO CAMILO BARRETO** (apto. 141) para o Cargo de **SÍNDICO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS**. Para o **CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL, EFETIVOS** foram indicados e eleitos, também, pela unanimidade dos presentes, os seguintes condôminos: Sra. Edna Nieri (Apto 21), Sra. Ivone Chaves (Apto 22) e o Sr. Carlos Armando Faria de Freitas (apto. 122) como presidente do Conselho, acumulando a função de Subsíndico. Como **SUPLENTE** do conselho, foi indicado e eleito, também pela unanimidade dos presentes, o Sr. Menoti Andreotti Mainardi (apto. 12). Todos eleitos e considerados empossados em seus cargos a partir desta data nos termos da Convenção do Condomínio. Com a palavra o Sr. Camilo, novamente agradeceu a colaboração e o apoio recebido e informou aos presentes que embora houvesse dispensado na gestão anterior, nessa sua nova gestão gostaria de usufruir de 50% (cinquenta por cento) de isenção do valor de sua quota parte mensais nas despesas ordinárias do Condomínio. Colocada em votação foi a proposta acima aprovada pela unanimidade dos presentes. Informou, também que está sendo elaborado o relatório de sua gestão, contendo informações das realizações de benfeitorias, obras de manutenção das instalações do edifício e dos gastos realizados, cuja copia será enviada aos condôminos. A seguir passou-se ao terceiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DAS OBRAS DE SEGURANÇA (NOVO PORTÃO, ECLUSA, GRADIL, E OUTRAS)”**. Foi explicado que este assunto era o próximo item, dentre as prioridades aprovadas pelos condôminos em carta consulta e ratificada pela assembléia complementando os itens de segurança. O Sr. Síndico informou que havia solicitado e recebido alguns orçamentos sem que houvesse qualquer tipo de negociação, apenas para se ter uma idéia de custos. A sugestão era da construção de eclusa junto ao portão de entrada de pedestres e este automatizado pelo sistema



deslizante, ainda, a substituição da automatização dos portões de entrada da rua às garagens (subsolo e térreo) do sistema atual de pivotante para basculante, sendo a sugestão acima com o atual gradil ou com novo gradil. Pelos orçamentos os custos estavam por volta de R\$ 10.000,00 mantendo o atual gradil e aproximadamente R\$ 20.000,00 com o novo gradil e eclusa. Foi lembrado pelos condôminos que o atual estado do gradil não oferece condições de segurança, além da falta de segurança dos portões. Foi sugerido pelo Sr. Marcos (apto. 62) a instalação de portões automatizados pelo sistema deslizante que oferecem maior segurança e menor custo de manutenção. O Sr. Síndico informou que isso foi discutido com as empresas que visitaram o edifício, mas que não havia a possibilidade deste tipo de automatização por falta de espaço físico no local e pela localização do hidrômetro da SABESP, mas que poderia verificar com outras empresas. O Sr. Marcos informou que há algum tempo, recebeu estudo de uma empresa para este tipo de automatização e que encontrando entregaria ao Sr. Síndico. Após algumas considerações, foi colocado em votação e aprovado pela unanimidade dos presentes a troca do gradil atual, com a construção da eclusa e automatização dos portões de pedestres e da entrada da garagem, do subsolo e do térreo. Quanto ao tipo de automatização sendo possível tecnicamente será dado preferência ao sistema deslizante. Foi aprovado, ainda, a delegação de poderes ao Sr. Síndico para aprovar o orçamento de melhores condições técnicas e financeiras para o condomínio, bem como a efetuar a arrecadação da verba necessária nas mesmas condições do orçamento negociado e aprovado. Dando continuidade, a Sra. Presidente passou ao quarto item da ordem do dia: **“DELIBERAÇÃO QUANTO AO ESTUDO SOBRE A INSTALAÇÃO DE GERADOR NO EDIFÍCIO”**; Com a palavra o Sr. Camilo esclareceu que estava trazendo o assunto para a Assembléia, diante da sugestão de alguns condôminos e por entender ser de grande importância, diante da falta de energia elétrica para maior comodidade dos condôminos, principalmente em situações emergenciais. Portanto, gostaria de saber a opinião da Assembléia para dar continuidade aos estudos da viabilidade de instalação no edifício, já que envolve local de instalação, proteção acústica, reservatório de combustível, despejo dos gases, capacidade do gerador para abastecer os diversos pontos de energia, a exemplo, quantidade de elevadores, iluminação de emergência, sistemas de segurança, portões, interfones, corredores e outros. Informou ainda que havia solicitado um orçamento para se ter uma idéia de custo para os elevadores, portões e iluminação de emergência sendo que o custo estava por volta de R\$ 80.000,00. Discutido amplamente o assunto foi aprovado pela unanimidade dos presentes a continuação dos estudos, devendo ser solicitado às empresas estudos com propostas concretas das necessidades do condomínio e sua instalação e aprovação pelos órgãos competentes, sem ônus deste estudo para o condomínio. A seguir passou-se ao quinto e último item da ordem do dia: **“ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO”**. Passada a palavra a cada um dos condôminos presentes, foram discutidos e deliberados os seguintes assuntos: **INADIMPLENTES**: Foi explicado aos presentes a atual situação de cobrança dos inadimplentes, sendo que duas unidades encontra-se com ação judicial de cobrança, representando 76% (setenta e seis por cento) do total, uma unidade em fase de acordo extra-judicial representando 14% (quatorze por cento) do total, duas unidades com dois meses de débito sendo cobradas pelo departamento jurídico e três unidades com débito do mês. Com a palavra o Sr. Síndico esclareceu que foi autorizado o ingresso das ações, após várias tentativas de acordo e diante das promessas não cumpridas. **SALÃO DO TÉRREO - FUNDOS DO EDIFÍCIO**: Sugerido estudo para o fechamento lateral para melhor aproveitamento deste salão; **APROVEITAMENTO DO ESPAÇO DO TÉRREO - FUNDOS DO EDIFÍCIO**: O Sr. Síndico informou que foram iniciados os serviços em toda a área interna e lateral do térreo com objetivo de sanar o desgaste do piso da garagem térrea assim as infiltrações. O reparo está sendo feito a baixo custo com bons resultados. Desta forma após a conclusão dos serviços deverá ser estudado o aproveitamento daquela área; **VAGA DE VISITANTE DO TÉRREO**: Foi ratificada a deliberação da proibição para estacionar carros fora de suas vagas demarcadas, tanto na garagem do subsolo como na do térreo. Um espaço nos fundos da área lateral da garagem do térreo será demarcado para que seja utilizada pelos condôminos, exclusivamente com intuito de tentar colaborar com a segurança de todos os condôminos. Assim, caso o condômino seja rendido fora do edifício com seu veículo e seja obrigado a se dirigir à sua residência, ao chegar deverá estacionar seu veículo nesta vaga, possibilitando alertar ao porteiro e condôminos de surgimento de uma emergência, devendo ser acionada a Polícia para as providências cabíveis, visando resguardar a segurança de todos. Colocada em votação foi a propositura acima aprovada pela unanimidade dos presentes, conseqüentemente fica terminantemente proibido estacionar veículo nesta vaga,



que deixa de ser para visitantes e passa para exclusivamente de emergência. O Síndico proporcionará outro espaço para suprir aquela até então destinada aos visitantes. **MATERIAIS E OBJETOS DEIXADOS NAS ANTI-CÂMERAS DOS ANDARES:** Para atender às Legislações, Municipais, Estaduais e do Corpo de Bombeiros de Prevenção e Combate a Incêndios, fica proibido o uso desses locais para guardar ou armazenar quaisquer tipos de matérias, produtos ou objetos, adequando-se também ao regulamento interno. Foi decidido solicitar a colaboração de todos os moradores nesta situação para retirada urgente desses materiais/produtos/objetos, sob pena de aplicação de multas. **ANIMAIS DOMÉSTICOS:** Foi lembrado aos condôminos a proibição de levar cães e gatos às áreas comuns do condomínio, tais como na grama, na lateral e nas áreas internas do edifício, para fazer suas necessidades fisiológicas, sendo deliberado a aplicação de multa aos infratores, sem possibilidades de contestação imediata ou futura. **ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO DE EMPREGADAS:** Solicitado a todos que colaborem quanto a manutenção do cadastro de empregadas das unidades e que o Condomínio enviará uma circular sobre o assunto e gostaria da cooperação de todos, já que envolve a segurança. **MUDANÇA DE CONDÔMINOS:** Foi lembrado que deverá ser respeitado o regulamento interno, devendo ser marcado com antecedência de pelo menos vinte e quatro horas, o dia e o horário da mudança com o Zelador, respeitando os dias permitidos e o horário de início e fim da mudança. Os condôminos serão responsáveis por danos causados nos elevadores ou outras partes comuns ou de vizinhos na ocasião da mudança. **ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS:** Lembrado novamente que os condôminos devem estacionar seus veículos em suas vagas respectivas, respeitando a faixa demarcatória. Ainda, seja respeitada a sinalização de entrada e saída dos veículos evitando acidentes. **ILUMINAÇÃO DA GARAGEM:** Foi solicitado o aumento da luminosidade dentro da garagem. **AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS:** Considerando que o auto de vistoria do Corpo de Bombeiros ainda é o mesmo da época da conclusão do edifício, foi aprovado as providências necessárias para obtenção de novo laudo atualizado, nos termos da legislação pertinente. **HIDRANTES:** Foi explicado pelo Sr. Síndico, quanto ao fato ocorrido de vazamento de água pelo hidrante de segurança de incêndio, tendo sido constatado o desgaste da borracha do registro que foi mostrado aos presentes, sendo aprovado pela unanimidade dos presentes a troca de todas as borrachas. **ABERTURA DOS PORTÕES DA GARAGEM:** Foi lembrado, por questões de segurança, quanto a proibição aos porteiros de abandonar a portaria para abrir os portões da garagem aos condôminos que devem possuir seu controle remoto para o acionamento. Apenas em casos excepcionais o porteiro abrirá o portão. Em caso de perda da chave ou do controle o condômino deve providenciar a substituição de imediato. O porteiro não está autorizado a aceitar abrir o portão de forma rotineira. **POMBOS:** Alguns condôminos reclamaram quanto ao fato de que alguns pombos já estão ficando na fachada do edifício, provavelmente porque tem condôminos que os alimentam. Sendo os pombos responsáveis por disseminar doenças graves, foi solicitado que os condôminos cessem com tal prática, evitando as sérias complicações já enfrentadas no passado. **ROUPAS PENDURADAS NAS JANELAS:** Foi lembrado quanto a esta proibição prevista no regulamento interno, sendo deliberada a aplicação de multa aos infratores. A seguir, esgotados os assuntos, foi indagado 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 pela Sra. Presidente e por mim Secretário. São Paulo, 09 de abril de 2010.

Helga Kiehlman
Presidente

Cristian Rodrigues Rocha
Secretário.