



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS, situado nesta Capital na Avenida Jurema, nº 185 – Indianópolis. Às 20:00 horas do dia 27 de abril de 2011, 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, datado de 16 de abril de 2011, regularmente enviado a todos os condôminos pela Administradora. 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 Mario Morita. Iniciada a reunião foi solicitada a colaboração de um dos condôminos presentes para a presidência dos trabalhos e a Sra. Sandra Regina Faria de Souza (apto. 61) aceitou ao pedido, tendo sido eleita pela unanimidade dos presentes, convidando a mim, Mario Morita para secretariá-la. Iniciados os trabalhos, após a leitura da carta convocatória, a Sra. Presidente passou ao primeiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ MARÇO DE 2011”**. 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 quota condominial mensal de cada unidade, sendo que as pastas com os balancetes mensais e os documentos respectivos foram também mensalmente enviadas ao Conselho Consultivo que as conferiram e as aprovaram, estando às mesmas no recinto da Assembléia, possibilitando qualquer consulta. A seguir foi distribuído aos presentes o relatório do primeiro ano da atual gestão, contendo demonstrativos contábeis com informações das despesas e receitas realizadas no período e dos gráficos elucidativos, inclusive informando o saldo credor do período de R\$ 26.101,84 na conta ordinária e R\$ 33.016,83 na conta fundo de reserva. Ainda, a relação das benfeitorias e das manutenções realizadas, todas sem qualquer arrecadação extraordinária e a relação das benfeitorias em estudo para execução futura, conforme a opção dos condôminos em carta consulta. 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 2011 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes, sendo que cópia do relatório da gestão deverá ser enviado a todos os condôminos. As pastas de prestações de contas foram entregues ao Sr. Síndico para permanecerem no condomínio, juntamente com as demais. A seguir passou-se ao segundo item da ordem do dia: **“ESTUDO E APROVAÇÃO DE NOVA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO – (REAJUSTE DO CONDOMÍNIO)”**. Foi explicado que o atual valor do condomínio em vigor desde outubro de 2009 deveria ter sido reajustado em outubro de 2010, época do dissídio coletivo dos funcionários. Ocorreu que não houve necessidade do reajuste em função das economias obtidas nas despesas do período e o recebimento de quotas condominiais de inadimplentes. Foi explicado ainda que pelo estudo da previsão orçamentária para as despesas ordinárias do condomínio até setembro de 2011 entregue aos condôminos presentes e levando em conta o saldo credor atual, e ainda, caso não ocorra imprevistos, o valor atual da taxa de condomínio poderá ser mantido até setembro de 2011 que não afetará o nosso orçamento. Colocada em votação foi aprovada pela unanimidade dos presentes a proposta de previsão orçamentária mensal para as despesas ordinárias do condomínio até setembro de 2011 com a utilização do saldo credor existente, mantendo-se o atual valor do condomínio até setembro de 2011, tendo sido delegado poderes ao Síndico para reajustar o valor da taxa de condomínio mensal, caso seja necessário. A seguir a Sra. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **“ESTUDO E APROVAÇÃO DE NORMAS DE SEGURANÇA (CONDÔMINOS, FUNCIONÁRIOS E EQUIPAMENTOS)”**. Com a palavra o Sr. Camilo informou aos presentes que preocupado com a segurança de todos, foi executado um “Upgrade” no sistema de segurança do edifício, monitoramento – CFTV e da cerca elétrica de proteção periférica, tendo explicado pela empresa que o funcionário não deve



sair da guarita devendo todos os equipamentos de suporte estar funcionando adequadamente e o monitoramento ao alcance do funcionário dentro da guarita. Explicou, ainda, que os moradores devem colaborar no cumprimento das regras, pois a segurança é maior quando se completa a trilogia envolvendo o morador, funcionário e equipamentos. Pois, conforme explicado pelo Sr. Síndico ao morador e já anunciado anteriormente, o porteiro não sairá da guarita para abrir o portão aos moradores, a não ser em caso de extrema urgência, sendo que tal medida faz parte das medidas de segurança. Para os casos de esquecimento do controle ou da chave, atualmente não passa de 1%(um por cento) o morador deverá descer o veículo chegar até a portaria pedir a chave ao porteiro, abrir o portão, entrar na garagem e após devolver a chave ao porteiro. Foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes além das regras acima, as informadas na circular enviada a todos os condôminos, datada de 28 de maio de 2010 que devem fazer parte integrante do regulamento interno, inclusive com aplicação de multa aos infratores, sendo: **1-GARAGEM:** Fica terminantemente proibido estacionar os veículos (tanto no subsolo quanto no térreo) fora da área da vaga demarcada. Fica também terminantemente proibido estacionar número de veículos maior do que a quantidade de vagas possuídas ou locadas. **2- VAGA DE EMERGÊNCIA:** Foi demarcada a vaga de segurança no térreo, identificada com o número 04(quatro) a ser utilizada única e exclusivamente pelos condôminos quando em situação de perigo e necessidade do suporte de segurança. A exemplo, na situação de ser rendido fora do condomínio com seu veículo e seja obrigado a se dirigir a sua residência, assim ao chegar o condômino deverá estacionar seu veículo nesta vaga, possibilitando alertar ao porteiro e condôminos o surgimento de uma emergência, quando será acionada a Polícia para as providências cabíveis, visando resguardar a segurança de todos. **3 - VAGA DE VISITANTE:** Foi demarcada também no térreo a vaga de visitante a ser utilizada pelos visitantes dos condôminos e sob sua autorização e acompanhamento, no período máximo de uma hora, não podendo o veículo em hipótese alguma ultrapassar este período ou pernoitar na vaga. **4 - CONTROLE DE ACESSO PARA PRESTADORES DE SERVIÇOS** - Foi implantado o controle de portaria para os prestadores de serviços, tanto nos apartamentos como nas partes comuns, O condômino deverá avisar previamente a portaria quando for receber a visita de qualquer prestador de serviço ou entregador de móveis, máquinas e outros. Assim, na ocasião da chegada destes, os mesmos deverão apresentar seu documento de identidade com foto, e o porteiro após informar ao condômino, fará o registro anotando o nome, o número do documento de identidade, local de destino, o serviço ou a entrega do bem e o seu horário de entrada e saída. Os veículos destes prestadores de serviço não terão permissão para estacionar dentro das áreas do prédio. **5 - MUDANÇA DOS CONDÔMINOS:** Para realização de mudanças os condôminos deverão respeitar as normas específicas constantes do nosso regulamento interno, principalmente quanto a comunicação prévia ao Zelador de pelo menos com 24(vinte e quatro) horas de antecedência, os dias e os horários permitidos. Os interessados deverão conhecer todos os detalhes necessários a serem cumpridos, assinando o formulário do pedido de mudança, responsabilizando-se durante a mudança por quaisquer danos que possam ocorrer nas partes comuns ou dos condôminos, tais como, nos elevadores, nas portas, nas escadarias e outras. **6 - OBJETOS NAS ANTECÂMERAS DOS ANDARES:** Nos termos do projeto de segurança de incêndio aprovado pelas posturas municipais as antecâmaras dos andares são consideradas rota de fuga de segurança de incêndio, devendo permanecer livres e desimpedidas de quaisquer objetos ou materiais, sendo que a não observância ensejará além da autuação de multas o impedimento na renovação do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros). Os condôminos que estiverem nesta situação deverão retirar seus objetos e materiais de imediato. **7 - ANIMAIS DOMESTICOS NAS PARTES COMUNS:** Os condôminos deverão transitar com seus animais para a rua, sempre pelo elevador de serviço e que estes estejam com suas respectivas coleiras/guias, lembrando que é terminantemente proibida a utilização das áreas internas do edifício, gramas e pátios para os animais fazerem suas necessidades fisiológicas. Foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes o canal de comunicação interno com o Síndico, através do livro de sugestões e reclamações que é mantido na portaria do condomínio. A seguir passou-se ao quarto item da ordem do dia: **“APRESENTAÇÃO DO**



ESTUDO DAS OBRAS DE SEGURANÇA". Foi lembrado que conforme deliberado na última Assembléia foi elaborado estudo para a troca do gradil, instalando-o na divisa real do terreno do condomínio, eclusa para o portão de entrada social, novos portões automatizados pelo comprovado sistema deslizante, substituição dos controles de acesso pelo sistema linear com controle de segurança pela guarita. O gradil sugerido foi o de ferro tubular retangular na medida de 4 x 2 cms, com linhas retas, cuja foto do edifício com o gradil sugerido para se ter uma idéia de como ficaria foi distribuída aos condôminos presentes. Foi explicado que todos os serviços acima o valor médio conforme os orçamentos recebidos das empresas estavam por volta de R\$ 40.000,00 para pagamento em até 04(quatro) parcelas, sendo que poderá ser utilizada até metade da verba acima do atual fundo de reserva do condomínio e o restante arrecadado de acordo com a fração ideal de cada unidade em 04(quatro) parcelas mensais, iguais e consecutivas, juntamente com a taxa de condomínio mensal a partir de junho de 2011, cabendo a cada apartamento por parcela o valor médio de R\$ 160,00 por parcela. A seguir foram as proposituras acima colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes, sendo delegado poderes ao Síndico para aprovar o orçamento de melhores condições técnicas e financeiras para o condomínio. Com a palavra o Sr. Síndico informou que estava aberto o prazo de até 15 de maio de 2011 para os condôminos que desejarem apresentar orçamentos dos serviços acima. Foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes que fosse incluído no orçamento das obras acima a reforma no portão de entrada da garagem ao final da rampa e um passa volume na grade para facilitar na entrega de encomendas. Foi aprovado também, por questões de segurança a urgente substituição da central de interfone com a instalação de interfone no elevador, pois atual não está funcionando adequadamente encontrando-se obsoleta e sem reposição de peças. A seguir a Sra. Presidente passou ao quinto e último item da ordem do dia: **‘ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO’**. **INADIMPLENTES**: Foi explicado aos presentes a atual situação processual da ação de cobrança impetrada contra o único inadimplente o condômino do apartamento 11 que se encontra no Tribunal. A seguir, esgotados os assuntos, foi indagado se mais alguém desejava fazer uso da palavra. Não tendo ninguém se manifestado a Sra. Presidente deu por encerrada a presente reunião, cuja ata foi por mim redigida, segue assinada pela Sra. Presidente e por mim Secretário. São Paulo, 27 de abril de 2011.

Sandra Regina Faria de Souza
Presidente

Mario Morita
Secretário.