

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS, situado nesta Capital na Avenida Jurema, nº 185 – Indianópolis. Às 20:00 horas do dia 28 de março de 2012, 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, seu Diretor Sr. José Lourenço Filho e seu gerente Sr. Mario Morita. Iniciada a reunião foi solicitada a colaboração de um dos condôminos presentes para a presidência dos trabalhos, sendo indicado o Sr. José Rubens Inserra (apto. 152) que aceitou, tendo sido eleito pela unanimidade dos presentes, e convidou a mim, Mário Morita para secretariá-lo. Feita apresentação da mesa diretora, foram iniciados os trabalhos e após a leitura da carta convocatória datada de 09 de março de 2012, regularmente enviada a todos os condôminos pela Administradora, o Sr. Presidente passou ao primeiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DE NOVO REGULAMENTO INTERNO, NOS TERMOS DA LEI 10.406/02”**. Explicado que foi distribuído antecipadamente a todos os condôminos cópia da minuta do novo regulamento interno, elaborado pelo Departamento Jurídico da Administradora e aprovado pelo Corpo Diretivo do Condomínio, possibilitando o conhecimento prévio dos condôminos, para facilitar nas eventuais sugestões e dinamizar na votação. Após, lido o regulamento, foi Indagado se alguém tinha alguma dúvida ou gostaria de fazer sugestões, sendo apresentada as seguintes alterações que foram aprovadas pela unanimidade dos presentes: item 2.8.1 – ***Introduzir uma hora de intervalo, considerado horário do almoço, podendo ser executados trabalhos neste horário desde que não provoque barulho ou incomodo aos vizinhos, ficando o horário para reforma das 8:00 às 12:00 horas e das 13:00 às 18:00 horas.*** Item 2.9 – ***Modificar para que o lixo possa ser colocado na lixeira fora dos horários acima, de segunda a sexta-feira; Aos sábados até as 16:00 horas. Após este horário nos sábados e em qualquer horário nos domingos e feriados fica proibido colocar o lixo na lixeira já que não tem funcionário para o recolhimento. O condômino por sua vez, poderá levar diretamente até a lixeira que fica no sub-solo do edifício, retirando a chave na portaria e com sua devolução.*** Item 4.8 – ***Alterar o horário, das 22:00 às 8:00 horas nos finais de semana e nos feriados, permanecendo das 22:00 às 7:00 horas de segunda a sexta-feira.*** Item 5.16 – ***Sugerido que os dois condôminos de comum acordo possam alterar o acabamento das paredes e dos pisos do hall social do andar, sendo que não foi aprovado pelos presentes, apenas com o voto favorável da condômina do apto. 51.*** Item 6 – ***Uso da Garagem - Acrescentar a existência da vaga de visitante no andar térreo do edifício, devendo ser utilizada exclusivamente pela visita no prazo máximo de 01(uma) hora, não podendo o condômino utilizar esta vaga como complemento de suas vagas, sendo que para utilização destas vagas deve ser obedecidas as regras constantes do item 6.6 das letras***

“a” e “c” e sujeitas ao item 6.7. Lembrar que a vaga de segurança deverá estar sempre desocupada. A pedido do Síndico a Assembleia reforçou a necessidade de aplicar-se a multa aos contraventores deste regulamento. A seguir, não havendo mais sugestões, foi verificada a legitimidade de votos e colocado em votação o novo regulamento interno com as alterações acima, tendo sido aprovado pela unanimidade dos presentes, o qual segue assinado pelo Sr. Presidente, Secretário e pelo Corpo Diretivo do Condomínio, passando a vigorar a partir de 01 de abril de 2012. Prosseguindo o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ JANEIRO DE 2012”**. 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 documentos comprobatórios dos respectivos lançamentos foram, também, mensalmente enviadas ao Conselho Consultivo que as conferiram e as aprovaram, conforme o termo de conferência e aprovação assinado por todos, estando as mesmas no recinto da Assembléia possibilitando a verificação de qualquer documento. Explicou, ainda, que nos termos da Lei esta aprovação do Conselho necessitava ser ratificada pela Assembléia. Com a palavra o Sr. Camilo esclareceu que independente da aprovação das contas pelo conselho havia elaborado um relatório das atividades de sua gestão e enviado a todos os condôminos. O relatório contém um resumo das receitas e despesas efetuadas no período, as realizações de sua gestão, inclusive das benfeitorias e melhoramentos, citando a reforma da parte fronteira do edifício (gradil, portão, eclusa, portaria, polimento nas áreas perto dos elevadores, consertos e reforma no solarium, etc), novo sistema de telefonia digital com troca dos interfones, novo sistema de automatização dos portões da garagem, upgrade no sistema de CFTV, reparos hidráulicos e outros de menor custo. Após, foi 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 janeiro de 2012 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes. 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 encerrando no final do mês, havendo a necessidade da eleição de novo Corpo Diretivo para a nova gestão bienal. Inicialmente, foi indagado se alguém gostaria de se candidatar ou de indicar alguém para o cargo de Síndico. Os Condôminos presentes foram unânimes, por aclamação, pela reeleição do Sr. Camilo diante dos bons resultados de sua gestão e, com salva de palmas, agradeceram a sua contribuição para a comunidade Tulipas. Com a palavra o Sr. Camilo também agradeceu a confiança depositada em sua pessoa e destacou a colaboração recebida da maioria dos condôminos nesta gestão, sem o que não teria obtido o êxito 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** portador do RNE W465744-E e do CPF nº 012.615.828-29 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. Pasquale R. Savarese (Apto.81) como presidente do Conselho, acumulando a função de Subsíndico. Como **SUPLENTE** do conselho, foi indicado e eleito, também pela unanimidade dos presentes, o Sr. José Rubens Inserra (Apto. 152). Todos eleitos e considerados empossados em seus cargos a partir de 1º de abril de 2012 nos termos da Convenção do Condomínio. A seguir passou-se ao quarto item da ordem do dia: **“ESTUDO E APROVAÇÃO DE NOVA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO”**. Foi explicado que havia sido elaborado o estudo orçamentário para as despesas do condomínio no período de maio de 2012 à abril de 2013, cuja cópia foi distribuída aos condôminos presentes, o qual faz parte integrante da presente ata. Após explicado os itens que fazem parte das despesas da estrutura do condomínio, que soma o valor médio mensal no ano de R\$ 27.983,73, foi a mesma colocada em votação e aprovada pela unanimidade dos presentes, devendo ser arrecadada de forma escalonada, ou seja, de maio a setembro de 2012 o valor de R\$ 771,90 para os apartamentos tipo A, R\$ 905,42 para os apartamentos tipo B e R\$ 1.677,28 para o apartamento tipo C. No período de outubro de 2012 à abril de 2013, o valor de R\$ 835,34 para os apartamentos tipo A, R\$ 979,83 para os apartamentos tipo B e R\$ 1.815,12 para o apartamento tipo C, com vencimento para até todo o dia primeiro de cada mês da referência. Foi delegado poderes ao Sr. Síndico para reajustar o valor do orçamento acima quando se mostrar insuficiente. A seguir o Sr. Presidente passou ao quinto item da ordem do dia: **“ESTUDO E APROVAÇÃO DE NOVAS BENFEITORIAS PARA O EDIFÍCIO”**; a) Troca da fiação elétrica da garagem com substituição das luminárias, quadro das chaves e luminárias de emergência, que por estar deteriorada vem provocando repetidas vezes curto circuito e com riscos de incêndio; b) Substituição de um pedaço da rede (tubulação) de água da reserva de incêndio do Corpo de Bombeiros, (da área da calçada até a entrada da garagem pelo subsolo) que por ser de ferro e pela ação do tempo está deteriorada vazando. Com a palavra o Sr. Camilo explicou aos presentes que estes dois itens necessitava ser executado urgentemente. Quanto a parte elétrica havia solicitado e estava em posse de orçamento de empresas, cujos custos estavam por volta de R\$ 15.000,00. Para diminuir os custos, havia solicitado orçamento ao eletricitista que executou a reforma elétrica da parte da frente do edifício e reforma com a instalação de um novo sistema de automatização das bombas de regulação automática de água das caixas subterrâneas na garagem, sendo apresentado o custo de mão-de-obra de R\$ 3.000,00 e uma estimativa de material em torno de R\$ 4.775,00. Quanto a troca da tubulação da reserva de incêndio da calçada até a garagem foram apresentados orçamentos em torno de R\$ 7.900,00 sendo que havia solicitado ao Sr. Ronaldo quem tem executado os serviços de hidráulica no edifício, e este apresentou um custo de R\$ 2.200,00 de mão-de-obra e estimativa de material em torno de R\$ 1.500,00. Colocados em votação foram os serviços acima aprovados pela unanimidade dos presentes, sendo delegado ao Sr. Síndico poderes para a contratação e aquisição dos materiais. Ainda, com a palavra o Sr. Camilo informou aos presentes que conforme já deliberado em assembléia, estava faltando o item da cobertura da entrada do edifício e a churrasqueira no solarium. Quanto a churrasqueira foi constatado que a laje não possui estrutura para churrasqueira e quanto a cobertura da entrada do edifício havia recebido vários orçamentos, cujos custos estavam por volta de



R\$ 15.000,00 para pagamento em 04(quatro) parcelas, sendo apresentado o projeto que circulou entre os presentes. Explicou, ainda, que não foi executado antes porque aguardava a conclusão das obras na frente do edifício. A seguir foi indagado dos presentes se existia mais alguma sugestão de benfeitorias para o edifício, sendo informado que para o momento não havia. Após algumas considerações quanto a arrecadação da verba para execução dos dois ou dos três itens acima, no valor de R\$ 10.800,00 de imediato e R\$ 15.000,00 em 04(quatro) parcelas respectivamente, foi sugerido e aprovado pela maioria dos presentes, votando contra a condômina do apto. 51, a execução também da cobertura da entrada do edifício e a arrecadação da verba total de R\$ 25.800,00 em 06(seis) parcelas mensais e iguais de R\$- 4.300,00 cada uma a partir de 01 de maio de 2012, juntamente com a arrecadação da taxa do condomínio mensal, cabendo a cada apto. tipo A – R\$ 124,30, para cada apto. tipo B – R\$ 145,80 e ao apto. tipo C – R\$ 270,09 por parcela. Foi delegado poderes ao Sr. Síndico para estudar e aprovar o projeto da cobertura juntamente com o Conselho Consultivo, bem como efetuar as contratações necessárias. A seguir passou-se ao sexto e último item da ordem do dia: **“ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO”**. Inicialmente o Sr. Camilo informou da necessidade da troca das tampas dos reservatórios de água superiores que se encontram deteriorados e entrando água externa, comprometendo a saúde de todos. Colocado em votação foi a substituição das tampas aprovadas para execução imediata e com a utilização da verba do saldo do fundo de reserva existente. Ainda, com a palavra o Sr. Camilo informou, por orientação da Eletropaulo, da necessidade da troca das chaves do quadro de energia elétrica dos apartamentos por novas do tipo disjuntores, (modelo anexo) diante das atuais chaves do tipo faca não serem mais permitidas. Foi solicitada a colaboração dos condôminos no sentido de não alimentares os pombos que estão voltando e será muito difícil eliminá-los. Quanto a ação judicial de cobrança das cotas condominiais em atraso foi explicado o atual andamento processual, devendo ser enviado o relatório ao Sr. Síndico. A seguir esgotados os assuntos e não tendo ninguém se manifestado para uso da palavra, 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, 28 de março de 2012.

José Rubens Inserra
Presidente

Mário Morita.
Secretário.