

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON VERTE

Rua Alagoas, nº 676 - Higienópolis – São Paulo.

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

(nos termos do art. 24 § 2º da lei 4.591/64)

DATA/HORÁRIO: 02 de maio de 2022 – início às 20:30 h- 2º convocação – Término: 22:00h.

LOCAL: Salão de festas do próprio condomínio e sala virtual Zoom: 856 6227 5731.

PRESIDENTE: Dr. Emanuel Zinsly Sampaio Camargo (Apto. 11);

SECRETARIO: Ricardo Okano Lourenço (Larcon)

PRESENTES: Condôminos que assinaram a lista de presenças e participantes na plataforma Zoom;
Administradora Larcon: Srs. José Lourenço e Ricardo Okano Lourenço.

ORDEM DO DIA:

1. APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ ABRIL/2022;

- ✓ 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 contribuição condominial mensal de cada apartamento;
- ✓ Explicado, ainda, que as pastas mensais com cópia destes demonstrativos e dos respectivos comprovantes das despesas realizadas foram enviadas mensalmente ao Conselho Consultivo que as conferiu e as aprovou, conforme termo de conferencia e aprovação assinados anexados em cada pasta, estando às mesmas no recinto da Assembleia, possibilitando eventuais consultas.
- ✓ Foi apresentado demonstrativo das despesas do período, cujo saldo do fechamento de abril/22 é de R\$ 912,28 na Conta Ordinária; R\$ 2.015,63 na conta Fundo de Reserva e R\$ 3.164,83 na Conta Fundo do 13º salário e Férias do funcionário, totalizando R\$ 6.093,44.
- ✓ Foram os presentes informados que como período de apuração contábil do condomínio é do dia 06 ao dia 05 de cada mês seguinte, o balancete de abril apresentado o saldo pode variar com pequeno valor diante de pagamento de algum valor até o dia 05/05/22.
- ✓ A seguir foi indagado se alguém tinha alguma dúvida ou gostaria de algum esclarecimento. Não tendo ninguém se manifestado, foram as contas do condomínio até abril 2022 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes.
- ✓ As pastas com as prestações de contas foram deixadas no Condomínio para serem guardadas no local designado a disposição de quem desejar verificar.

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

- ✓ Explicado que o mandato da atual gestão estava encerrado, havendo a necessidade da eleição de novo corpo diretivo para a nova gestão bienal.
- ✓ Foi consenso dos presentes a reeleição do Dr. Emerson Piovezan (apto.91) para a nova gestão. O Dr. Emerson informou que era a favor da renovação, mas se não houver candidato acedia a indicação.
- ✓ Para o Conselho Consultivo, foram indicados os seguintes condôminos: Dr. Sergio Yahn (apto. 31) para continuar no cargo, indicados Dr. Emanuel Camargo (Apto. 11) e Sr. Jaime Garcia, (Apto. 61) que acederam. Para subsíndico não houve candidatos, ficando o presidente do Conselho de substituir o Síndico em eventual falta ou ausência do Síndico.
- ✓ Desta forma e não havendo mais candidatos, foram indicados, eleitos e considerados empossados em seus cargos a partir desta data até 02 de maio de 2024 pela unanimidade dos presentes, nos termos da convenção do condomínio, os seguintes condôminos:

- ✓ **SÍNDICO:** DR.EMERSON PIOVEZAN – (Apto.91) - CPF nº 056.781.028-34;
- ✓ **SUB-SÍNDICO:** não houve candidatos, sendo exercido pelo Presidente do Conselho;
- ✓ **CONSELHO CONSULTIVO:** Dr. Sergio Yahn (apto.31), (Presidente do Conselho); Dr. Emanuel Camargo (Apto. 11) e Sr. Jaime Garcia (Apto. 61).

3. ESTUDO E APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA MENSAL PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO;

- ✓ Foi explicado que se passaram 68 (sessenta e oito) meses sem reajuste no valor da taxa do condomínio, seja pela contenção de despesas, reestruturação do quadro de funcionários, pandemia, administração de recursos e utilização do fundo de reserva.
- ✓ Foi apresentado o estudo da previsão orçamentária para as despesas ordinárias do condomínio para o próximo período de junho de 2022 à maio de 2023, representando o reajuste de 29% (vinte e nove por cento).
- ✓ O Sr. Síndico após análise sugeriu o reajuste para R\$ 4.500,00 para a unidade tipo, representando o valor total da previsão orçamentária para R\$ 50.079,00 sendo um reajuste de 18,42% em relação ao valor anterior para o período de maio a setembro de 2022, que rateado pela fração ideal de cada unidade caberá a cada apartamento tipo o valor de R\$ 4.500,00 e para o apto.de cobertura o valor de R\$ 5,790,07, sendo que em outubro de 2022, data base do dissídio coletivo dos funcionários próprios e os terceirizados, o Corpo Diretivo deverá fazer uma reavaliação dos valores e aprovar se necessário o reajuste para compatibilizar as receitas com as despesas ordinárias do período.
- ✓ Colocada em votação foi a proposta acima aprovada pela unanimidade dos presentes.
- ✓ Considerando que a arrecadação da contribuição condominial de maio de 2022 já foi emitida, foi aprovado, também pela unanimidade dos presentes, a arrecadação complementar com vencimento para 10 de maio de 2022, cabendo a cada apartamento tipo o valor de R\$ 700,00 e para cobertura R\$ 900,68.

4. APROVAÇÃO PARA LIMPEZA E PINTURA DA FACHADA DO EDIFÍCIO;

- ✓ Foi explicado, pelo Sr. Síndico a pedido de condôminos da necessidade da manutenção da fachada do edifício que se encontra com trintas e fissuras em vários locais e com infiltrando água para dentro dos apartamentos, inclusive com tijolos (cerâmicos) desgastados, o que além de depreciar o condomínio desvalorizando o patrimônio, causará danos aos apartamentos.
- ✓ Informou que havia solicitado orçamento de empresas especializadas, para se ter uma ideia de grandeza dos valores e do escopo dos serviços necessários, tendo recebido 06(seis) propostas orçamento, inclusive de condômino, sem qualquer tipo de negociação, estando os valores em torno de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) com condições de pagamento de até 10(dez) parcelas e prazo de execução de 60(sessenta) dias úteis.
- ✓ Inicialmente, foi colocado em votação a realização dos serviços de Limpeza e Pintura da Fachada do Edifício, inclusive pintura da área externa do térreo, tendo sido aprovado pela unanimidade dos condôminos presentes e participantes da reunião virtual.
- ✓ Para contratação dos serviços foi delegado poderes ao Corpo Diretivo para chamar as empresas e aprovar o orçamento de melhores condições técnicas e financeiras para o Condomínio, bem como efetuar a arrecadação da verba nas mesmas condições do orçamento negociado e aprovado. Foi aprovada o limite da verba em até R\$ 200.000,00 e condições de pagamento a partir de 10(dez) parcelas sem juros e correção, rateada de acordo com a fração ideal de cada unidade.
- ✓ Foi lembrado que para as unidades locadas, esta despesa extra é de responsabilidade do locador, nos termos do Art. 22Inciso X, alínea “b” da Lei do Inquilinato.
- ✓ Foi discutido quanto a necessidade de instalação na área da cobertura das esferas de ancoragem para fixação de cadeiras ou andaimes e teste de percussão, ou outro tipo de ancoragem, diante do fato do apartamento estar locado e o proprietário estar residindo fora



do País. Após algumas considerações foi delegado poderes ao Corpo Diretivo para as tratativas com objetivo a propiciar a execução dos serviços com segurança para as partes, inclusive contratação de pequena obra se necessário para restringir a circulação de pessoas à área do terraço.

5. ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO.

- ✓ Foram efetuadas as seguintes sugestões:
 1. Possibilidade de contratação de empresa para realizar a limpeza da rede hidráulica do edifício, sendo das colunas e ramais, pois atualmente vem exalando odor desagradável.
 2. Estudo para polimento do piso das escadarias;
 3. Solicitar à empresa Haganá melhorar a prestação de serviços de seus funcionários;
- ✓ Foi sugerido pelos presentes a negociação dos valores com a empresa de manutenção dos Elevadores (Atlas) e da Administradora.

Cumprida a ordem do dia foi encerrada a presente reunião, cuja ata segue assinada pelo Sr. Presidente e por mim Secretário, para o competente registro junto ao Cartório de Títulos e Documentos.

Emanuel Zinsly Sampaio Camargo
Presidente

Ricardo Okano Lourenço
Secretário