



**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO JARDIM DO PASSAREDO**, situado nesta capital na Av. Padres Olivetanos, nº 350 – Vila Esperança – São Paulo. Às 20:00 horas do dia 04 de abril de 2013, no salão de festas do próprio Condomínio, reuniram-se em primeira convocação os condôminos do Condomínio Jardim do Passaredo para Assembléia Geral Extraordinária, atendendo ao edital de convocação da Sra. Síndica, datado de 14 de março de 2013, 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 Jardim do Passaredo para a Assembléia Geral Extraordinária. Estiveram presentes os condôminos, por si ou por seus procuradores que assinaram a livro de presenças, o qual faz parte integrante da presente ata. Por parte de administradora Larcon Imóveis e Administração Ltda., estiveram presentes seu Diretor, Dr. José Lourenço Filho e seu Gerente, Sr. Mario Morita. Iniciada a reunião foi indicado e eleito pela unanimidade dos presentes o Sr. Sérgio Francisco Nogueira (apto. a041) para a presidência dos trabalhos que convidou a mim, Mario Morita para secretariá-lo. Abertos os trabalhos, após lida a carta convocatória, o Sr. Presidente passou ao primeiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO PARA IMPERMEABILIZAÇÃO DA PISCINA COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA”**. Foi explicado que nos termos da última Assembléia a comissão de obras, após reuniões e analisados os orçamentos recebidos para impermeabilização de todo o andar térreo, chegou a conclusão que diante do alto custo que representa, os serviços devem ser executados por partes, iniciando-se pela piscina. Com este objetivo foi elaborado o croqui e o memorial descritivo contendo, além dos materiais, as metragens respectivas e o modo de execução dos serviços, tendo sido entregue às empresas para apresentação dos orçamentos para impermeabilização da piscina com manta asfáltica. Foi explicado que embora as dificuldades na obtenção dos orçamentos, pois as empresas não querem executar os serviços por partes, foram recebidos dois orçamentos da empresa Casa Seca Impermeabilização Ltda., no valor de R\$ 54.667,00 e Perform Const.Serviços Ltda., no valor de R\$ 57.750,00. Foi recebido também o orçamento na opção de aplicação de resina da empresa Fiber Sal’s no valor de R\$ 66.690,00. Os custos ficam por volta de R\$ 64.000,00 com margem de segurança de inadimplentes, que rateado em 06(seis) parcelas de acordo com a fração ideal de cada unidade, caberá a cada apartamento tipo final um R\$ 95,96 e final dois R\$ 86,85. Ao Apto. de cobertura final um R\$ 163,24 e ao final dois R\$ 148,49. A cada vaga de garage R\$ 25,80. Discutido amplamente o assunto inicialmente foi colocado em votação a impermeabilização da piscina pelo sistema de manta asfáltica ou com aplicação de resina, tendo sido aprovada pela maioria dos presentes pelo sistema de manta asfáltica, votando contra os condôminos das unidades A102 e B011. A seguir foi aprovado pela unanimidade dos presentes a delegação de poderes ao Síndico e Conselho para renegociar os orçamentos e aprovar o de melhores condições técnicas e financeiras para o Condomínio, definir a data de início das obras, bem como a efetuar a arrecadação da verba necessária acima de R\$ 64.000,00 no mínimo em seis parcelas mensais, iguais e

consecutivas a partir de novembro de 2013 após término da arrecadação da verba de sucumbência. Foi deliberado também a margem de negociação do valor aprovado nesta data correspondente a variação do INPC do período. A seguir o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“DELIBERAÇÃO QUANTO A INSTALAÇÃO DE APARELHO DE AR CONDICIONADO NOS APARTAMENTOS”**. Foi explicado que em algumas unidades foram instalados aparelho de ar condicionado sem apresentação de laudo técnico e da aprovação do condomínio nos termos do regulamento interno, existindo algumas preocupações, tais como: Instalação sem observar as regras do regulamento, a carga elétrica global, a carga elétrica individual de cada unidade, as condições da instalação elétrica principalmente fiação e a alteração da fachada do edifício com a instalação do condensador. Foram apresentadas várias sugestões partindo do princípio de que atualmente o aparelho de ar condicionado é uma necessidade da vida moderna e o consumo de energia elétrica dos atuais aparelhos com as novas tecnologias é igual ao de outros aparelhos domésticos. Após foi aprovado pela unanimidade dos presentes o quanto segue: 1) Contratação de Laudo Elétrico para verificação da capacidade de carga do edifício; 2) Regras para manter o padrão, sendo as principais: a) O aparelho autorizado será o do tipo Split, b) O local de instalação do condensador será na sacada, junto ao piso, com floreira para esconder a maquina; c) O condômino deverá apresentar Laudo assinado por engenheiro responsável com ART, informando que a instalação do aparelho de ar condicionado não oferece riscos, a carga elétrica dentro da capacidade prevista para a unidade, as instalações elétricas da unidade estão em ordem, principalmente que a fiação e os disjuntores estão dimensionados para a demanda. 3) O Condômino só poderá instalar após a autorização por escrito do Síndico no próprio laudo apresentado. Foi deliberado que caso o Laudo Técnico não apresente as condições necessárias, a exemplo da carga elétrica do edifício, para instalação dos aparelhos de ar condicionado tipo Split, seja solicitado o orçamento de reforço de carga para o edifício e apresentado em nova Assembléia para deliberação, ficando suspensa a instalação de novos equipamentos até a regularização. Dando continuidade o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **“DELIBERAÇÃO PARA REVISÃO GERAL NAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS DAS UNIDADES COM OBJETIVO DE DETECTAR E SANAR VAZAMENTOS”**. Com a palavra a Sra. Síndica informou que a conta da Sabesp vem apresentando alta de consumo, pois o consumo médio de água por apartamento está muito elevado se comparando com o de outros edifícios, havendo a necessidade urgente de revisão geral nas instalações hidráulicas nos apartamentos, para sanar eventuais vazamentos, sendo os vilões as válvulas e caixas de descargas dos banheiros. Considerando que infelizmente não existe conscientização dos condôminos para execução periódica desta revisão, foi sugerido a contratação de empresa para a revisão geral em todas as unidades, sendo que o Condomínio paga a visita e os condôminos o custo de reposição das peças que forem necessárias e autorizadas a troca no momento da vistoria, a ser cobrado junto com o condomínio do mês subsequente. Colocada em votação foi a sugestão acima aprovada pela unanimidade dos presentes, devendo os condôminos ser informados previamente do dia da revisão, possibilitando



ficar alguém no apartamento neste dia, sendo que o Zelador deverá acompanhar o técnico na execução dos serviços e o relatório da troca das peças a ser assinado pelo condômino no momento da troca. Foi aprovado ainda que ao condômino que não autorizar o ingresso do técnico serão aplicadas as sanções prevista, tais como multa e responsabilidade pelo diferença de consumo. A seguir o Sr. Presidente passou ao quarto e último item da ordem do dia: **“DELIBERAÇÃO PARA INICIO DA ARRECADAÇÃO DA VERBA DO 13º SALÁRIO/2013 DOS FUNCIONÁRIOS”**. Foi explicado que já havia sido deliberado em Assembléia anterior a arrecadação da verba para pagamento do 13º salário aos funcionários em número maior de parcelas, assim gostaria de saber o inicio da arrecadação para o presente exercício e de forma definitiva para os anos posteriores. Colocada em votação foi aprovado pela unanimidade dos presentes que a verba para pagamento do 13º salário aos funcionários seja arrecadada mensalmente a partir de janeiro de cada ano e que para o presente exercício seja arrecadada a partir de maio de 2013, ou seja em 08(oito) parcelas. A seguir esgotados os assuntos e ninguém mais querendo fazer uso da palavra, a Sr. Presidente deu por encerrada a presente reunião, cuja ata foi por mim redigida, segue assinada pela Sr. Presidente e por mim Secretário. São Paulo, 04 de abril de 2013.

Sérgio Francisco Nogueira  
Presidente

Mario Morita  
Secretário