



JARDIM DO PASSAREDO

SÍNDICA: DRA. LUCIANE DIONIZIO DA COSTA LECINIO

CONDOMÍNIO JARDIM DO PASSAREDO

Avenida Padres Olivetanos, 350 – V. Esperança - SP

PAUTA

1. Alteração do Regimento Interno para aprovação de orçamento emergenciais ou não, por parte do Síndico e Corpo Diretivo;
2. Explicação do mecanismo financeiro (crédito de valores) nos acordos judiciais para o prédio e o corpo advocatício e sua demonstração no balancete;
3. Posicionamento dos processos, de condomínios que se encontram em atraso, com prazos previstos, caso exista;
4. Se o prédio possui pendências financeiras e quais são, junto a Administradora e Órgãos Públicos;
5. Prazo para término da piscina com cronograma;
6. Critério para substituição de Conselheiros quando da renúncia dos mesmos;
7. Quantidade de horas extras dos funcionários do Passaredo e medidas tomadas para minimizar essa despesa;
8. Deliberação sobre o pedido de isenção do aluguel do salão de festas do Passaredo nos dias 01/06/2016 e 08/06/2016;
9. Organograma Funcional do Condomínio, funções do Síndico e demais membros do Corpo Diretivo.



Convite

1. Alteração do Regimento Interno para aprovação de orçamento emergenciais ou não, por parte do Síndico e Corpo Diretivo;

A) Para alteração do Regulamento Interno, nos termos da Lei da convenção é necessário o quorum de 2/3 do total das frações ideais do terreno (Art. 46 RI e Art. 1.351 CC);

B) Quanto a limitação para realização de despesas:

A) Emergenciais: Sem limite: (Capítulo IV parágrafo único e linha “d”);

B) Extraordinárias: AGE deve fixar (Capítulo IV parágrafo único e linha “e”);

C) Extraordinárias de custeio: Dobro das despesas previstas para o trimestre (Capítulo IV parágrafo único e linha “e”);

Obs: Na AGE de 28/06/12 foi definido que despesa até R\$ 2.000,00 não necessita de licitação.

1. Alteração do Regimento Interno para aprovação de orçamento emergenciais ou não, por parte do Síndico e Corpo Diretivo;

- A) Nos termos da Lei 10.406/02 a realização de obras depende sempre de aprovação de Assembleia, a realizar antes ou depois de sua execução.

- A) Se Voluptuárias = 2/3 dos condôminos;
- B) Se Úteis = Maioria dos condôminos;
- C) Reparações necessárias independem de autorização, inclusive pode ser realizada por qualquer condômino;
- D) Reparações necessárias, urgentes e de valor excessivo deverá ser convocada Assembleia em seguida de sua aprovação;
- E) Não urgentes, somente após aprovação da Assembleia

2. Explicação do mecanismo financeiro (crédito de valores) nos acordos judiciais para o prédio e o corpo advocatício e sua demonstração no balancete;

Os valores dos débitos são atualizados da seguinte forma:

1. Multa de 2% (dois por cento);
2. Juros de 1% ao mês;
3. Correção monetária – INPC – índice aplicado pelos tribunais;

Obs: Os itens acima são creditados para o condomínio, mesmo que seja recebido parceladamente.

4. Honorários do Advogado constituído – 10% no extra judicial e 20% no judicial;

Obs: Não existe honorários Contratuais, apenas o Sucumbencial.

2. Explicação do mecanismo financeiro (crédito de valores) nos acordos judiciais para o prédio e o corpo advocatício e sua demonstração no balancete;

Débitos:

Recibo Dt Venc	Referência	Vl Principal	Vl Multa	Vl C Monet	Vl Juros	TOTAL
454.144-7 06/05/15	CONDOMÍNIO - MAIO/2015	R\$ 1.300,00	R\$ 26,00	159,04	207,91	1.692,95
454.966-3 06/06/15	CONDOMÍNIO - JUNHO/2015	R\$ 1.300,00	R\$ 26,00	144,48	191,16	1.661,64
456.129-6 06/07/15	CONDOMÍNIO - JULHO/2015	R\$ 1.300,00	R\$ 26,00	133,25	175,11	1.634,36
456.906-7 06/08/15	CONDOMÍNIO - AGOSTO/2015	R\$ 1.300,00	R\$ 26,00	124,83	159,59	1.610,42
457.896-9 06/09/15	CONDOMÍNIO - SETEMBRO/2015	R\$ 1.300,00	R\$ 26,00	121,21	144,72	1.591,93
458.878-6 09/10/15	CONDOMÍNIO - OUTUBRO/2015	R\$ 1.450,00	R\$ 29,00	127,01	144,54	1.750,55
459.988-2 06/11/15	CONDOMÍNIO - NOVEMBRO/2015	R\$ 1.450,00	R\$ 29,00	114,74	127,50	1.721,24
460.942-6 06/12/15	CONDOMÍNIO - DEZEMBRO/2015	R\$ 1.450,00	R\$ 29,00	97,24	110,34	1.686,58
TOTAL (R\$)		10.850,00	217,00	1.021,80	1.260,87	13.349,67
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS						R\$ 2.669,93
Total Atualizado na Data						16.019,60

- Obs: 1. Caso haja parcelamento, o valor da parcela creditado é sem os honorários, que fica para o Advogado.
2. Normalmente o valor creditado no condomínio é o total quando descontamos o honorários.

3. Posicionamento dos processos, de condomínios que se encontram em atraso, com prazos previstos, caso exista;

RELATÓRIO DAS AÇÕES

- A032 – FEITA PENHORA DO APARTAMENTO - REGISTRANDO
- (30/06/16)
- **A042 – LEILÃO EM ANDAMENTO (Apartamento + 2 vagas)**
- Avaliação Atualizada – R\$ 400.000,00 (até 11/08/16)
- A071 – FEITA A PENHORA NOS DIREITOS DO APTO.
- Pleiteando continuidade da execução (sem registro)
- A171 – FEITA A PENHORA NOS DIREITOS DO APTO.
- Pleiteando continuidade da execução (sem registro)
- TOTAL: R\$ **339.227,11** (PRINCIPAL)
- A201 – ACORDO JUDICIAL FOI DESCUMPRIDO (EM DISCUSSÃO)
- ATUALIZOU - 18/90 parcelas
- TOTAL: R\$ **90.632,78** (PRINCIPAL)

3. Posicionamento dos processos, de condomínios que se encontram em atraso, com prazos previstos, caso exista;

FASES
CUMPRIMENTO DA SENTENÇA (Execução)
Prazo para pagamento voluntário (15 dias)
Apresentação das contas (cálculos)
Penhora

REGISTRO DE PENHORA
Prazo para impugnação de cálculos (15 dias)
Homologação de cálculos
Avaliação do bem (laudo)
Homologação do laudo
LEILÃO

3. Posicionamento dos processos, de condomínios que se encontram em atraso, com prazos previstos, caso exista;

PENHORA	SITUAÇÃO	FASE	FINAL
IMÓVEL – DIREITO REAL ALIENAÇÃO REGISTRADA NO CRI	REGISTRO (ARISP)	AVALIAÇÃO	LEILÃO
DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (CONTRATO DE GAVETA) SEM REGISTRO NO CRI	NÃO REGISTRA (IMPASSE)	AVALIAÇÃO	LEILÃO

3. Posicionamento dos processos, de condomínios que se encontram em atraso, com prazos previstos, caso exista;

▪ NÃO REGISTRO DOS DIREITOS

1. O Cartório para registrar deve obedecer o “Princípio da Continuidade” ou seja, só fará a inscrição na Matrícula se o direito do outorgante estiver registrado. O Cartório não pode “pular” um proprietário, nem que haja determinação judicial.
2. Os Direitos sobre o imóvel não se constituem como Direito Real, mas sim Direito Pessoal.
3. Apesar da falta de registro nada impede o seguimento da execução, mas quem participar do leilão arrematará os direitos e terá que fazer a Adjudicação Compulsória da Carta de Arrematação.

3. Posicionamento dos processos, de condomínios que se encontram em atraso, com prazos previstos, caso exista;

COBRANÇA EXTRA JUDICIAL – DEPTO. JURÍDICO

Apartamento	Condômino	Período	Valor	Observação
A 11	Acácio P. da Siva	jun/15 - jun/16	R\$ 13.199,52	Proposta sem formalização
A 172	Cristiano Saez	jul/15 - jun/16	R\$ 12.214,78	Autorização para ação executiva
B 21	Edivaldo Timoteo Mamede	abr/16 - jun/16	R\$ 3.326,45	Cobrança pelo jurídico
B 22	Bruna Akemi Takegawa	set/14 e out/14	R\$ 2.264,48	Aguardando mandado de levantamento
B 151	Paulo Roberto Cardoso	dez/15 - mai/16	R\$ 6.644,75	Autorização para ação executiva
B 162	Angela Rosa de Ribeiro	abr/15 - ago/15	R\$ 3.663,89	Acordo sendo cumprido
B 172	Katia de Oliveira	abr/15 - ago/15	R\$ 3.663,89	Acordo sendo cumprido
G 16	Luiz M. Mendonça	jan/15 - jun/16	R\$ 10.766,51	Autorização para ação executiva
Total.....			R\$ 55.744,27	

4. Se o prédio possui pendências financeiras e quais são, junto a Administradora e Órgãos Públicos;

- Atualmente a única pendência financeira é para com a Prefeitura (PPI)
- A última parcela paga foi a de número 103 em 30/06/16 - **R\$ 29.011,49.**



PPI - Programa de parcelamento Incentivado EXTRATO DETALHADO

Parcela(s) emitida(s)

99	29/02/2016	27.788,65	29/02/2016	0,00	R\$ 27.788,65	Pago
100	31/03/2016	28.067,32	31/03/2016	0,00	R\$ 28.067,32	Pago
101	29/04/2016	28.393,48	29/04/2016	0,00	R\$ 28.393,48	Pago
102	31/05/2016	28.693,29	31/05/2016	0,00	R\$ 28.693,29	Pago
103	30/06/2016	29.011,49	30/06/2016	0,00	R\$ 29.011,49	Pago
104	29/07/2016	29.348,62		0,00		Será enviado entre 24/07/2016 e 26/07/2016
Avulsa 01	30/12/2015	8.225,00	23/12/2015	0,00	R\$ 8.225,00	Pago

- Se V.Sa. recebeu Notificação relativa a Protesto, dirija-se ao Cartório respectivo, munido de CPF/CNPJ, após 15 dias do pagamento do PPI(integral ou da primeira parcela) para pagar as Custas Cartorárias e possibilitar o cancelamento do Protesto.

- Os Agentes arrecadadores não estão autorizados a receber documentos de arrecadação após a data de vencimento. Após esta data, deverá ser emitida segunda via, em até 60 dias, com novo prazo de validade. Os acréscimos legais serão calculados automaticamente pelo sistema.

- Parcelamento cadastrado para débito automático no Banco BANCO ITAU S.A., desde 28/12/2007.

Caso não ocorra o débito automático em conta na data de vencimento, a parcela deverá ser paga através de segunda via, que poderá ser emitida no site www.prefeitura.sp.gov.br/ppi ou nas Praças de Atendimento.

4. Se o prédio possui pendências financeiras e quais são, junto a Administradora e Órgãos Públicos;



PPI - Programa de parcelamento Incentivado EXTRATO DETALHADO

Dados do parcelamento e contribuinte

Número do Parcelamento: 1627624-8
Situação do Parcelamento: Homologado
Saldo do Parcelamento em 06/07/2016 ⁽¹⁾: R\$ 498.926,58

CNPJ: 66.856.550/0001-15
Razão Social: CONDOMINIO EDIFICIO JARDIM DO PASSAREDO
Endereço: Avenida Padres Olivetanos, 350
Bairro: Vila Esperança **CEP:** 03648-000
Data de Adesão: 12/12/2007 **Tipo de Adesão:** Internet
Quantidade de Parcela(s): 120 **Correção:** Taxa Selic

Débitos Selecionados sem benefícios⁽²⁾

Valor do Principal	R\$ 1.340.384,00
Valor da Multa	R\$ 0,00
Valor dos juros moratórios	R\$ 1.983.768,32
Valor dos honorários advocatícios	R\$ 332.415,23
Custas do Estado ⁽³⁾	R\$ 33.242,21
Valor das despesas de execuções	R\$ 42,53
TOTAL DOS DÉBITOS	R\$ 3.689.852,29

Benefícios concedidos

(-) Desconto de 50% da Multa	R\$ 0,00
(-) Desconto de 100% dos juros moratórios	R\$ 1.983.768,32
(-) Desconto nos honorários advocatícios	R\$ 198.376,83
(-) Desconto nas custas do Estado	R\$ 19.838,09
TOTAL DOS BENEFÍCIOS	(R\$ 2.201.983,24)

VALOR TOTAL DA DÍVIDA PARCELADA

(-) Parcela(s) paga(s) ⁽¹⁾	R\$ 1.281.572,32
(-) Parcela(s) emitida(s) em aberto ⁽¹⁾	R\$ 12.135,10
(+) Correção: Taxa Selic	R\$ 275.416,33
SALDO ATUALIZADO PARA EMISSÃO DE NOVAS PARCELAS	R\$ 469.577,96

5. Prazo para término da piscina com cronograma;

1. A etapa de responsabilidade da empresa Solução Com. Serv. Salvador ME foi concluída com êxito, com o termo de entrega e garantia da obra.
2. A etapa de responsabilidade da empresa FiberSal's esta compromissada para entrega em aproximadamente 12 (doze) dias úteis, podendo sofrer alteração.

5. Prazo para término da piscina com cronograma;

diretoria@larcon.com.br

De: "Oneides Stein" <oneides@fibersals.com.br>
Data: terça-feira, 5 de julho de 2016 16:20
Para: "Diretoria Larcon" <diretoria@larcon.com.br>; "Augusto Giacomuzzi" <adiaz@fibersals.com.br>; "Rose S" <rose@fibersals.com.br>; "Neca Schierholt" <neca@protear.com.br>
Assunto: Desenvolvimento da matéria prima e conclusão de obra
Prezado Lourenço,

Devido a grande quantidade de matéria prima em desenvolvimento e testes na produção, informamos que a previsão de entrega da sua matéria prima (COND. JARDIM DO PASSAREDO) é de 12 dias uteis, podendo ter alterações.

Atenciosamente,
Oneides Stein - Fibersals
(51) 3598-1488 / 0800 600 1488
(51) 92715452

Nenhum virus encontrado nessa mensagem.

Verificado por AVG - www.avg.com

Versão: 2016.0.7640 / Banco de dados de virus: 4613/12564 - Data de Lançamento: 07/05/16

5. Prazo para término da piscina com cronograma;

SOLUÇÃO COMÉRCIO E SERVIÇOS
de SALVADOR PASTOR MARTINEZ - ME

São Paulo, 21 de junho de 2016.

Fls. 01/02

TERMO DE GARANTIA

Ao
Condomínio Edif. Jardim do Passaredo,
CNPJ: 66.856.550/0001-15
Rua Padres Olivetanos, nº 350 – Vila Esperança.

Pelo presente termo, garantimos os serviços executados conforme especificado abaixo:

DATA DAS PROPOSTAS APROVADAS: 1ª - 24/01/2016
2ª - 21/03/2014
3ª - 05/06/2014
4ª - 16/09/2014
5ª - 23/10/2014
6ª - 13/04/2016

PERÍODO DE EXECUÇÃO: 1ª etapa: 24/01/14 à 20/03/14
2ª etapa: 21/03/14 à 04/05/14
3ª etapa: 05/06/14 à 15/09/14
4ª etapa: 16/09/14 à 28/10/14
5ª etapa: 23/10/14 à 03/11/14
Revisão dos Serviços
6ª etapa: 13/04/16 à 20/06/16

ENDEREÇO DA OBRA: Av. Padres Olivetanos, nº 350. Vila Esperança - Piscina e Deck

SERVIÇOS EXECUTADOS: 1) Reparos na piscina com retirada da impermeabilização anterior e preparação do piso e das paredes para receber nova impermeabilização com a fibra fabricada pela Empresa Fibersals;
2) Impermeabilização da área ao redor da piscina (Deck) com manta asfáltica;
3) Colocação de piso de pedra na área do Deck da piscina.

Solução Comércio e Serviços
de Salvador Pastor Martinez - ME
CNPJ: 05.007.960/0001-05 insc. est: 116.452.876.113
Tel: 98345-7893
e-mail: solucao@ig.com.br

SOLUÇÃO COMÉRCIO E SERVIÇOS
de SALVADOR PASTOR MARTINEZ - ME

Fls. 02/02

TERMOS DA COBERTURA

Garantimos os serviços discriminados por um período de 05 (cinco) anos, a contar da data da entrega dos serviços, referente a mão de obra, os materiais terão cobertura direta pelo fabricante.

Ficam excluídos desta garantia, danos causados por terceiros, uso indevido, danos causados por recalque, furos, fissuras, falhas estruturais e cargas mal dimensionadas, ausência ou limpeza periódica feita de forma inadequada ou por profissionais sem qualificação técnica, intempéries e sujeira por poluição excessiva que venham comprometer o escoamento das águas pelos ralos.

Esta garantia é única, seja expressa e/ou implícita. Exclui-se desta garantia quaisquer eventuais ou prejuízos indiretos, tais como lucro cessantes, interrupções de negócios pecuniários, entre outros decorrentes do uso ou da impossibilidade de usar as áreas sob intervenção.

A garantia poderá ser realizada por nossa equipe ou terceiros por nos expressamente autorizados. As despesas com frete, deslocamento outros ou visita técnica da nossa equipe, bem como seguro, não estão cobertos por esta garantia.

Tudo e qualquer problema detectado, deverá ser comunicado a Solução Comércio e Serviços – ME de forma inequívoca através de carta no prazo máximo de 48 horas (quarente e oito) horas do surgimento da anomalia.

Esclarecemos que é fundamental as intervenções periódicas destinadas a manutenções preventivas para manter as áreas em plenas condições de uso e conservação.

Agradecemos pela confiança depositada em nossa empresa.

Solução Comércio e Serviços
Salvador Pastor Martinez ME
CNPJ: 05.007.960/0001-05



Solução Comércio e Serviços
de Salvador Pastor Martinez - ME
CNPJ: 05.007.960/0001-05 insc. est: 116.452.876.113
Tel: 98345-7893
e-mail: solucao@ig.com.br

6. Critério para substituição de Conselheiros quando da renúncia dos mesmos;

O critério é de substituição automática está previsto no Capítulo V artigo 26 da Convenção do Condomínio, ou seja, o suplente assume automaticamente.

Caso não tenha suplente, é de praxe o síndico convidar um condômino e posteriormente ratificar em Assembleia.

7. Quantidade de horas extras dos funcionários do Passaredo e medidas tomadas para minimizar essa despesa;

QUADRO DE HORÁRIO E ESCALA DE FOLGAS (5x1)																												JUNHO/JULHO - 2016															
																												DE: 20/06/16 à 19/07/16															
Condomínio Edifício Jd. do Passaredo				1ª Semana								2ª Semana								3ª Semana								4ª Semana								5ª Semana							
Av. Padres Olivetanos, 350 - Vila Esperança				D	S	T	Q	Q	S	S	D	S	T	Q	Q	S	S	D	S	T	Q	Q	S	S	D	S	T	Q	Q	S	S	D	S	T	Q	Q	S	S					
nº	Nome do funcionário	Cargo	Horário	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19										
1	José Lopes da Silva	Zelador	08:00 às 12:00 hs.							X							X						X	X							X												
			14:00 as 18:00 hs.																																								
4	Edi Carlos A. de Oliveira	Porteiro	06:00 as 11:00 hs.						5						5					5					5							5											
			11:00 as 14:20 hs.																								5							5									
2	Vicente Leandro da Silva	Porteiro	14:00 às 16:00 hs.						5						5					5							5						5										
			17:00 as 22:20 hs.																										5						5								
3	José Andre Filho	Porteiro	22:00 às 06:00 hs.		5					5						5						5					5																
5	Alessandro Vieira Silva	Folguista	Conf. Escala			D	F				D	F					D	F					D	F					D	F													
6	Elenildo Ferreira Filho	Faxineiro	09:00 às 12:00 hs.						X				F				X						X								X												
			12:00 as 17:20 hs.																																								
7	Wanderley Januario Silva	Faxineiro	08:00 as 12:00 hs.							X						X			X					X						X													
			13:00 as 16:20 hs.																																								
Revesamento das folgas:																																											

7. Quantidade de horas extras dos funcionários do Passaredo e medidas tomadas para minimizar essa despesa;

- O quadro de funcionários possui Quadro de Horário e Escala de Folga (5x1) definido, não havendo possibilidade de horas extras, a não ser em casos excepcionais quando da falta e emergências.

- Zeladoria Das 08h00 às 12h00 e das 14h00 às 18h00

- Portaria Das 06h00 às 11h00 e das 12h00 às 14h20
Das 14h00 às 16h00 e das 17h00 às 22h20
Das 22h00 às 06h00 (sem intervalo)

- Faxineiros Das 08h00 às 12h00 e das 13h00 às 16h20
Das 9h00 às 12h00 e das 13h00 às 17h20

7. Quantidade de horas extras dos funcionários do Passaredo e medidas tomadas para minimizar essa despesa;

Obs.1: O cartão de ponto ao final do período é assinado pelo funcionário e pela Sra. Síndica, autorizando o pagamento conforme a marcação, bem como, dos encargos correspondentes

Obs.2: A gestão dos funcionários é de responsabilidade personalíssima do síndico – Capítulo IV § Único letra “d” da Convenção Condominial.

Obs.3: Os cálculos são elaborados fidedignamente pela marcação de pontos dos cartões, conseqüentemente dos encargos correspondentes.

8. Deliberação sobre o pedido de isenção do aluguel do salão de festas do Passaredo nos dias 01/06/2016 e 08/06/2016;

Assunto a ser deliberado em Assembléia.

9. Organograma Funcional do Condomínio, funções do Síndico e demais membros do Corpo Diretivo.

1. Lei 4591/64 e 10.406/02
2. Convenção e Regulamento Interno
3. Assembleias Gerais
4. Síndico
5. Conselho

Obs.: As funções do síndico estão estabelecidas na Convenção no Capítulo IV – Da Administração, sendo que não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; Responderá porém pelo excesso de representação e pelos prejuízos ao que der causa por dolo ou culpa.

Os condôminos ao elegerem um síndico estão passando uma procuração para os representarem, observados os limites da lei e Convenção, cabendo ao Conselho a fiscalização, sem prejuízo dos condôminos examinarem a qualquer tempo os documentos da administração.

As funções dos demais membros do Corpo Diretivo estão previstas no Capítulo V – artigo 26, 27 e 28 da Convenção Condominial, sendo função fiscalizadora e consultiva, sem poderes de decisão.

Obs.: Principal função é conferir, aprovando ou não, às contas do condomínio, observado o artigo 23 da Convenção Condominial.