

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO JARDIM DO PASSAREDO, situado nesta Capital, na Av. Padres Olivetanos, nº 350 – Vila Esperança. Às 20:00 horas, do dia 09 de fevereiro de 2006, no salão de festas do próprio edifício, reuniu-se em primeira convocação à Assembléia Geral Ordinária de Instalação do Condomínio Jardim do Passaredo, atendendo ao edital de convocação. Verificada a falta de “quorum” regulamentar, foi encerrada a presente reunião. Às 20:30 horas, do mesmo dia e local, reuniu-se em segunda convocação à Assembléia Geral Ordinária de Instalação do Condomínio Jardim do Passaredo. 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, LARCON Imóveis e Administração S/C Ltda., estiveram presentes, seu diretor Sr. José Lourenço Filho e seu gerente de condomínios, Sr. Mário Morita. Iniciada a reunião, foi indicado e eleito pela unanimidade dos presentes o Sr. Waldir Luiz Terra (apto. 201-B) para a presidência dos trabalhos, que convidou a mim, Mário Morita, para secretariá-lo. Abertos os trabalhos, após a leitura da carta convocatória, regularmente enviada a todos os condôminos, pela administradora, datada de 30 de janeiro de 2006, o Sr. Presidente colocou em pauta o primeiro item da ordem do dia: **“APRESENTAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO E ACERTO DE CONTAS”**. Inicialmente o Diretor da Administradora, agradeceu a presença de todos e em nome do Corpo Diretivo agradeceu a colaboração recebida de todos que de forma direta ou indireta contribuíram para o êxito alcançado na regularização da edificação e da documentação do Condomínio. A seguir informou que os principais passos foram a obtenção da Certidão Negativa de Débitos junto ao Instituto Nacional da Previdência Social – INSS, após a Elaboração do Instrumento Particular de Retificação – Ratificação, Especificação, Atribuição das Unidades e da Convenção do Condomínio com os devidos registros junto ao 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, quando cada unidade recebeu seu número de matrícula, possibilitando a partir de agora a comercialização das unidades com o registro das respectivas escrituras. Explicou ainda que a partir de agora o Condomínio passou a existir de fato e de direito ganhando personalidade jurídica própria, sendo distribuída entre os presentes cópia da Convenção do Condomínio devidamente registrada sob o número 10.191 no livro 01 de Registro Auxiliar do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, bem como o número das matrículas junto ao 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de todas as unidades, tanto das unidades autônomas apartamentos como das unidades autônomas garagens, sendo: Edifício Beija-Flor dos apartamentos 11 ao 202 matrículas nºs 150.156 a 150.195 respectivamente; Edifício Bem-te-vi dos apartamentos 11 ao 202 matrículas nºs 150.196 a 150.235 respectivamente; Vagas de Garagem; 1º sub-solo vagas de nºs 01 a 56 matrículas nºs 150.236 a 150.291 respectivamente; 2º sub-solo vagas de nºs 01 a 64 matrículas nºs 150.292 a 150.355 respectivamente. Com a palavra o Sr. Marcos Wilson Zanzarini representante dos proprietários informou que estava em poder destas matrículas podendo ser retirada pelos respectivos proprietários ao final da Assembléia. Explicou, também, que para os proprietários que não apresentaram o seu título de propriedade junto ao Cartório, as matrículas saíram em nome da Construtora, devendo os mesmos com esta matrícula procederem o registro de suas escrituras. Quanto aos proprietários que já tinham o sua escritura da fração ideal do terreno registrada na matrícula da incorporação do empreendimento, o próprio cartório fez a atribuição da fração ideal do terreno às unidades autônomas respectivas, sendo que estas matrículas já foram expedidas pelo Cartório em nome dos seus respectivos proprietários, não havendo necessidade de registrar a escritura novamente, tanto do apartamento como da garagem.

Quanto a prestação de contas o Sr. Marcos Zanzarini explicou que nos termos da reunião realizada em 13 de setembro de 2004, quando da contratação dos serviços de empresa especializada, o orçamento aprovado estava por volta de R\$ 197.000,00 sendo que conforme demonstrativo de acerto de contas foi gasto R\$ 214.500,00 despesas estas previamente aprovadas pela comissão de administração. Após as explicações acima foram estas contas colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes com salva de palmas em voto de louvor e agradecimento ao Sr. Marcos e a toda equipe pelo objetivo alcançado. A seguir o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUB-SÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL”**. Com a palavra o Diretor da Administradora esclareceu aos presentes que como o Condomínio adquiriu personalidade jurídica própria, havia a necessidade da eleição pelos condôminos de seu representante legal para agir em juízo e fora dele, gerindo a administração do Condomínio, sendo esse representante o Síndico, nos termos da Lei e da Convenção do Condomínio, cujo mandato de sua gestão previsto é de 02(dois) anos. A seguir foi solicitado que se apresentassem os candidatos ou fossem feitas indicações, sendo consenso de todos a indicação do Sr. Marcos Wilson Zanzarini para o cargo de Síndico. Não existindo candidatos e o Sr. Marcos acedendo a indicação, foi realizada a votação tendo sido o **SR. MARCOS WILSON ZANZARINI**, portador da CIRG nº 5.836.614 SSP/SP proprietário do apartamento nº 181-B eleito e considerado empossado a partir desta nos termos da Convenção do Condomínio pela unanimidade dos presentes para o **CARGO DE SÍNDICO DO CONDOMÍNIO JARDIM DO PASSAREDO** com salva de palmas em voto de louvor e agradecimento, sendo ratificada a isenção de sua quota-parte nas despesas ordinárias do Condomínio como de praxe. A seguir foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes a eleição de toda a comissão atual para fazer parte do Corpo Diretivo. Estando os mesmos presentes na Assembléia e consultados aceitaram a indicação. Não existindo outros candidatos, foram os condôminos indicados colocados em votação e eleitos pela unanimidade dos presentes, sendo também considerados empossados em seus cargos a partir desta data pelo mesmo período da gestão do Síndico. Assim, foram eleitos os seguintes condôminos para compor o Corpo Diretivo do Condomínio: **SUB-SÍNDICO**: Antônio Alonso Gutierrez – Apto. 111-A; **CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL, EFETIVOS**: Waldomiro Rocha – Apto. 192-A, Euclides Lopes – Apto. 191-A e Leila Regina Spezio – Apto. 121-B; **SUPLENTE**: Idalina Gonçalves Vison – Apto. 22-A, Celso Mendes – Apto. 32-A e Waldir Luiz Terra – Apto. 201-B. A seguir com salva de palmas foi dado um voto de louvor e agradecimento a todos do Corpo Diretivo. Dando continuidade o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **“RATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DA PLANTA ENUNCIATIVA DE DEMARCAÇÃO DAS GARAGENS”**. Com a palavra o Sr. José Lourenço explicou que entre as plantas aprovadas do projeto da construção do empreendimento existe a planta aprovada da demarcação das vagas de garagem elaborada pela Construtora e depositada junto ao 12º Cartório de Registro de Imóveis quando do registro da Incorporação, cujo cópia apresentou aos presentes. Ocorre que as disposições das vagas demarcadas nesta planta se mostrarem inviável para utilização entre os condôminos, sendo que foi elaborada nova planta com nova demarcação pela qual os condôminos vem utilizando desde o início do empreendimento, cuja cópia foi distribuída a todos os presentes já inserido o número do apartamento na vaga respectiva do apartamento que a utiliza. Desta forma para evitar problemas futuros e possibilitar que os condôminos continuem estacionando seu(s) automóvel(is) na(s) vaga(s) de garagem de costume desde o início do empreendimento esta demarcação atual necessitava ser ratificada pela Assembléia. Colocada em

votação foi demarcação atual conforme cópia da planta enunciativa distribuída a todos os condôminos, o qual faz parte integrante da presente ata, ratificada pela unanimidade dos presentes, sendo a planta original rubricada pelo Presidente e Secretário desta Assembléia e pelo Sr. Síndico eleito. Foi explicado que esta demarcação nada interfere no direito de propriedade de cada um, pois ao serem comercializadas as vagas de garagem devem obrigatoriamente obedecer o número da vaga constante da planta existente junto ao Cartório para efeito de escritura e registro, cujos números das matrículas das vagas com os apartamentos respectivos constam no documento entregue a todos os presentes. Apenas com a ratificação acima ficam os condôminos obrigados a continuar respeitando o local que sempre utilizou para estacionamento de seu(s) automovel(is) bem como obrigados a estacionar seus automóveis dentro das faixas demarcatórias de modo a não atrapalhar o seu vizinho e o fluxo normal da garagem. Foi explicado pelo Sr. Marcos que por esta demarcação haviam dois espaços que foram considerados como vagas adicionais, uma por exigência legal sendo considerada vaga do zelador e a outra que fica bloqueada quando a vaga do vizinho (apto.81) está sendo utilizada, ou seja só poderá ser utilizada por este vizinho, sendo que gostaria de saber da Assembléia o que fazer com esta situação. Foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes a cobrança de uma taxa de utilização do condômino interessado em utilizar tais vagas de garagem, devendo o Corpo Diretivo fixar o valor desta taxa, que poderá ser o correspondente a uma quota-parte ou parte dela na contribuição do condomínio mensal de uma vaga de garagem. A seguir o Sr. Presidente passou ao quarto item da ordem do dia: **“RATIFICAÇÃO NOS TERMOS DO ART. 33 DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO PARA O RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS”**. Foi solicitado aos presentes que abrisse a convenção em seu artigo 33º sendo que foi lido aos presentes. Após foi aprovado pela unanimidade dos presentes manter o valor da atual previsão orçamentária para as despesas ordinárias mensais do condomínio, inclusive da verba a título de fundo para custas judiciais, ficando o Síndico com poderes para reajustar quando se mostrar insuficiente. No entanto foi explicado que o rateio para determinar a quota-parte de cada condômino deverá ser a partir de março de 2006 na proporção de suas frações ideais, ou seja a fração ideal da unidade apartamento mais a fração ideal da unidade vaga de garagem de acordo com a quantidade adquirida. Foi explicado da necessidade de ratificar o critério do rateio adotado em todo o período do condomínio de fato, ou seja rateio apenas entre os apartamentos já que até então as vagas de garagem não eram consideradas unidades autônomas e sim área comum coletiva, evitando-se que algum proprietário possa ser cobrado de eventual diferença de sua quota-parte a menor ou restituição pela quota-parte a maior, caso seja comparada pela sua nova e real quota-parte pelo direito de propriedade na forma de rateio estabelecida pela convenção, ou seja pela fração ideal de suas unidades autônomas. Colocado em votação foi a propositura acima aprovada pela unanimidade dos presentes, ou seja ratificada a quota-parte mensal de cada proprietário cobrada nas despesas durante o período do condomínio de fato entre os apartamentos, bem como ratificada a partir de março de 2006 o rateio de acordo com as frações ideais das unidades autônomas. A seguir o Sr. Presidente passou ao quinto item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ DEZEMBRO DE 2005 E RATIFICAÇÃO DAS ARRECADAÇÕES EFETUADAS”**. Foi explicado que durante o período do Condomínio de fato houve a necessidade da realização de despesas para manter a estrutura de funcionamento do edifício, tais como, consumo de água, energia elétrica, salários e encargos, manutenção dos elevadores, bombas e áreas comuns, reparos, melhoramentos e benfeitorias, inclusive o IPTU, bem como emitidas as arrecadações mensais para

tais despesas, sendo enviada mensalmente a prestação de contas aos proprietários. Ainda, foi elaborada, também mensalmente, pasta contendo todos os documentos comprobatórios das receitas e das despesas, tendo sido conferidas e aprovadas mensalmente pelo Síndico e Conselho Consultivo, estando as pastas respectivas no recinto da Assembléia para eventuais consultas. Indagado se alguém tinha alguma dúvida ou gostaria de algum esclarecimento e não tendo ninguém se manifestado, foram as contas do condomínio até dezembro de 2005 aprovadas pela unanimidade dos presentes, bem como ratificadas, também pela unanimidade dos presentes, a aprovação das arrecadações emitidas até dezembro de 2005. Dando continuidade o Sr. Presidente passou ao sexto item da ordem do dia: **“RATIFICAÇÃO DA UTILIZAÇÃO DE VERBA PARA REFORMA DO SALÃO DE FESTAS”**. Com a palavra o Sr. Marcos Zanzarini explicou que houve a necessidade de troca de coluna de água de ferro galvanizado por canos de pvc, diante de vazamentos por estarem as mesmas deterioradas, ainda, a reforma do quarto dos funcionários, da guarita, do salão de jogos e também do salão de festas, sendo que foram gastos cerca de R\$ 38.000,00 sem necessidade de arrecadação extra, pois parte da verba foi obtida com a do salário e encargos do Zelador que deixou de ser admitido neste período e a diferença utilizada da verba do fundo de custas judiciais. Colocadas em votação foram as despesas acima aprovadas pela unanimidade dos presentes, sendo elogiadas pelos condôminos, bem como ratificada pela unanimidade dos presentes a utilização da verba do fundo de custas judiciais, ainda, a decisão quanto ao empreendimento ter ficado sem zelador neste período com a nova destinação da verba correspondente. Quanto ao Zelador o Sr. Marcos informou aos presentes que já esta sendo realizado o processo de seleção dos candidatos e a partir de março de 2006 deverá iniciar o novo Zelador. A seguir o Sr. Presidente passou ao sétimo e último item da ordem do dia: **“EXPOSIÇÃO QUANTO AO DESMEMBRAMENTO DO IPTU DO EXERCÍCIO DE 2006”**. Com a palavra o Sr. Marcos Zanzarini explicou que logo que ficou pronta a documentação de regularização do Condomínio deu entrada na Prefeitura Municipal de São Paulo do requerimento para o desmembramento por unidades autônomas do IPTU para o presente exercício. Ocorre que houveram alguns problemas de ordem administrativa que já foram solucionados, sendo que o processo que recebeu o nº 2005.0.319.519-3 foi deferido conforme publicação no Diario Oficial do Municipio de 02 de fevereiro de 2006, devendo os condôminos aguardarem os respectivos boletos para pagamento individualizado e direto à PMSP. Foi perguntado quanto a verba emitida neste mês a título de “reg. Iptu 2006” e após as explicações foi a mesma aprovada pela unanimidade dos presentes. Os presentes, mais uma vez, com palmas agradeceu ao Sr. Marcos pela maneira com que solucionou os problemas do Condomínio. A seguir, o Sr. Marcos agradeceu a confiança depositada na atual administração e o Sr. Presidente indagou se mais alguém desejava fazer uso da palavra. Não tendo ninguém se manifestado, 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, 09 de fevereiro de 2006.

Waldir Luiz Terra
Presidente

Mário Morita
Secretário