

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO JARDIM DO PASSAREDO, situado nesta Capital, na Av. Padres Olivetanos, nº 350 – Vila Esperança. Às 20:00 horas, do dia 11 de dezembro de 2007, no salão de festas do próprio edifício, reuniu-se em primeira convocação à Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Jardim do Passaredo, atendendo ao edital de convocação do Sr. Síndico. 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 Extraordinária 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 novembro de 2007 foi sugerido e aceito pela unanimidade dos presentes que o primeiro item da ordem do dia seja discutido por último. Desta forma o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“RATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DO REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DO SALÃO DE GINÁSTICA E APROVAÇÃO DE OUTRAS NORMAS COMPLEMENTARES AO REGULAMENTO INTERNO”**. Foi explicado que nos termos do deliberado na Assembléia Geral realizada em abril de 2007, o salão de ginástica foi concluído inclusive com a aquisição dos equipamentos, sendo elaborado e aprovado pelo Corpo Diretivo o regulamento para uso do salão de ginástica e de seus equipamentos, cuja cópia datada de julho de 2007 foi enviada a todos os condôminos. Indagado se alguém tinha alguma sugestão ou gostaria de fazer alguma alteração e não tendo ninguém se manifestado foi o regulamento para uso do salão de ginástica e de seus equipamentos datado de julho de 2007 colocado em votação e aprovado pela unanimidade dos presentes, **cuja cópia faz parte integrante da presente ata**. A seguir foi explicado pelo Sr. Síndico que alguns condôminos estavam reivindicando horário nos finais de semana para executar pequenos reparos nos apartamentos. Discutido amplamente o assunto foi aprovado pela maioria dos condôminos que **será permitido pequenos reparos nos apartamentos aos SABADOS após as 12:00 horas e até as 18:00 horas desde que respeitada a condição de unidade residencial, ficando terminantemente proibido nos SABADOS até as 12:00 horas, DOMINGOS E FERIADOS**, devendo este item fazer parte integrante do regulamento interno como parágrafo único da cláusula 11.21. A seguir o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“RATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DA MUDANÇA DO SISTEMA DE ACIONAMENTO DO PORTÃO DE ENTRADA DA GARAGEM”**. Foi explicado pelo Sr. Síndico que por motivo de segurança diante de alguns problemas sérios que vem ocorrendo na utilização da garagem do edifício, inclusive por estranhos ao condomínio, foi aprovado pelo Corpo Diretivo a mudança do sistema de abertura do portão da garagem. O novo sistema possui uma central instalada na portaria com um programa (software) que controlará e registrará o acesso dos veículos e moradores pré-cadastrados, indicando inclusive data e horário da saída e entrada. Cada condômino pelo seu direito de propriedade (quantidade de vagas) receberá um novo acionador individual controle remoto linear (digital) que não permite a clonagem. Nos casos de perda, furto ou roubo será apenas descadastrado o controle anterior e cadastrado o novo controle com novo código da frequência, já que é individual por controle e a abertura do portão só ocorrerá se o acionador estiver cadastrado. Explicou, ainda que alguns condôminos estavam reivindicando o controle pela quantidade de automóveis e não pela quantidade de vagas possuídas, alegando que utilizava vários automóveis e também gostaria de deixar um controle com seus familiares. Discutido amplamente o assunto e após algumas considerações foi colocado em votação se o controle seria distribuído pela quantidade de veículos ou pela quantidade de vagas pelo direito de propriedade, tendo sido aprovado pela maioria dos presentes que será pela quantidade de vagas possuídas, ou seja, pelo direito de propriedade, assim cada condômino receberá nessa mudança a quantidade de controle de acordo com o número de vagas que seja proprietário, devendo cadastrar seus respectivos veículos. Caso o condômino alugue sua vaga deverá transferir seu controle para o condômino locatário. Para que haja uma maior gestão do Condomínio, no período de transição de mudança dos moradores ou vendas dos apartamentos, os respectivos controles devem ser entregues ao Zelador que se incumbirá de entregá-los aos novos moradores. Quanto a verba de aquisição dos controles foi aprovado pela unanimidade dos presentes que seja utilizada do saldo de caixa do condomínio, pois a central foi oferecida gratuitamente pela empresa aprovada pelo condomínio para mudança do

sistema. A seguir o Sr. Presidente passou ao primeiro item da ordem do dia: **“APRESENTAÇÃO, ESTUDO E APROVAÇÃO DE PROPOSTA DE ACORDO DA PMSP PARA PAGAMENTO DA MULTA APLICADA PELO AUTO DE INFRAÇÃO Nº 320573-7 DE 12 DE JANEIRO DE 1995”**. O representante da administradora informou que não estava totalmente inteirado do assunto, pois as informações a respeito foram lhe passada recentemente em reunião do Corpo Diretivo para o qual foi convocado e que tentaria ajudar repassando aos presentes. A seguir passou ao breve relato explicando que em janeiro de 1995 o Condomínio foi autuado pela PMSP no valor de R\$ 521.388,99 (quinhentos e vinte e hum mil, trezentos e oitenta e oito reais e noventa e nove centavos) por ocupar imóvel sem auto de regularização, fundamentado na Lei 11.228/92 Art. 1º § único e item 6.1.1 e 3.9 pelo aumento de área construída. Por decisão assemblear da época foi deliberado o ingresso de ação contra a PMSP cujo objeto foi a anulação da multa e o processo recebeu o nº 201/95. A PMSP cobrou a multa do condomínio e não foi paga, constituindo dívida ativa do Município, gerando o processo de execução da dívida nº 109406/1997-00. A sentença de primeira instância do processo de anulação da multa foi prolatada, infelizmente pela manutenção da multa e com honorários de sucumbência correspondente a 10% (dez por cento) do valor da causa que corresponde ao valor da multa atualizada. O Condomínio ingressou com todos os recursos cabíveis, encontrando-se atualmente em sede de recurso extraordinário no STF – Supremo Tribunal Federal, nº RE 262162, conclusos ao relator Min. Carlos Brito por agravo regimental, ou seja, já existiu parecer pelo não conhecimento do recurso. Feita consulta em 23.11.2007 quanto ao valor atual da multa foi o Condomínio informado que estava no valor de R\$ 3.664.064,74 (três milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil, sessenta e quatro reais e setenta e quatro centavos). Com a palavra o Sr. Marcos Zanzarini informou que através de contatos em Brasília foi informado que provavelmente o relator não conhecerá do recurso e o processo voltará para o cartório de origem, obviamente mantida a sentença de primeira instância. Com esta decisão o Condomínio correrá o risco da execução da dívida, podendo haver penhora do edifício e levado à praça e leilão estando os condôminos sujeitos a perderem seus apartamentos. Foi explicado que de acordo com o Decreto nº 48.768/07 de 28 de setembro de 2007 decretado pelo Prefeito, Gilberto Kassab, foi reaberto o prazo para ingresso no Programa de Parcelamento Incentivado – PPI para os contribuintes com dívida ativa, sendo o incentivo a isenção de 100% (cem por cento) dos juros de mora e para pagamento parcelado em até 120 (cento e vinte) parcelas reajustadas mensalmente pela taxa SELIC. Por outro lado o contribuinte deverá desistir de qualquer ação ou recurso judicial e o prazo final para adesão ao programa será no dia 21 de dezembro de 2007. O Sr. Síndico informou que pela adesão ao PPI a dívida será reduzida em aproximadamente R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais) ou seja, passa para R\$ 1.487.898,72, sendo a forma de pagamento: R\$ 13.404,12 de custas processuais do Estado no ato da adesão e o saldo de R\$ 1.474.494,60 em 120 parcelas mensais de R\$ 12.287,46 corrigidas mensalmente pela taxa SELIC a partir da adesão, ou seja dezembro de 2007, que rateada de acordo com a fração ideal de cada unidade caberá aos apartamentos do 1º ao 19º andar de finais 1(um) a quota parte inicial de R\$ 110,54; de finais 2(dois) a quota parte inicial de R\$ 100,04; Aos apartamentos do 20º andar de finais 1(um) a quota parte inicial de R\$ 188,05 e de finais 2(dois) a quota parte inicial de R\$ 171,05 e a cada vaga de garagem a quota parte inicial de R\$ 29,72. Foi perguntado qual o saldo da conta do fundo de custas, tendo sido informado que está no valor de R\$ 26.712,25 e poderá ser utilizado para pagar as custas acima informada de R\$ 13.404,12 inclusive caso venha ser aprovado a adesão ao PPI esta arrecadação não será mais arrecadada. Alguns dos novos condôminos presentes ficaram indignados por não estarem sabendo da situação, tendo sido informado pelo presidente da mesa que o assunto foi discutido nas várias assembleias que tratou do assunto desde 1995 e que a atitude mais sensata seria que os proprietários ao venderem suas unidades informassem aos novos compradores tal situação. O proprietário do apto 81-B (Edifício Bem-te-vi) colocou em dúvida a honestidade do processo que vem se desenvolvendo desde 1.995, com fortes questionamentos a mesa eleita para essa Assembleia e a Administradora. O representante da Administradora, reforçou a total transparência ocorrida nos assuntos tratados nas Assembleias, salientando que independente dos assuntos tratados cabe sempre aos possíveis vendedores das unidades, dar amplo conhecimento aos possíveis compradores de todo e qualquer assunto relacionado ao Condomínio, não eximindo a responsabilidade dos compradores de pesquisarem junto a Administradora e/ou Órgãos Públicos as informações necessárias ou confirmar as prestadas. O referido proprietário do apto 81-B se retratou perante a Administradora, mesa e presentes, visto que estava desinformado dos acontecimentos que geraram este item na pauta. Quanto a responsabilidade do pagamento na relação entre condomínio e condômino não resta dúvida, nos termos da Lei

10.406/02 que é do atual proprietário. No entanto, na relação entre comprador e vendedor cada um deve ter negociado da melhor maneira possível e provavelmente deve constar da escritura de cada um a responsabilidade pelas dívidas anteriores a compra e venda, devendo cada comprador atual se acertar com o seu vendedor. Discutido amplamente e exaustivamente o assunto foi colocado em votação a adesão ou não ao PPI na forma acima descrita com a respectiva arrecadação de acordo com a fração ideal de cada unidade, devendo a mesma obrigatoriamente vir no mesmo boleto da quota condominial mensal como um item a parte, exceto a primeira que, pelo prazo, poderá ser arrecadada a parte. Complementando, para os pagamentos das parcelas, divididas em 120 vezes, a proposta é não haver a isenção desses pagamentos sob qualquer pretexto. Havendo casos de isenção da taxa condominial para o síndico, seja o atual ou os futuros, esta isenção não se aplicará aos pagamentos das parcelas em discussão. Feita a votação nominal através da chamada pelo livro de presenças foi a adesão ao PPI na forma acima descrita aprovada pela unanimidade dos presentes com a delegação de poderes ao Sr. Síndico quanto às providências necessárias para formalização do Programa de Parcelamento Incentivado da PMSP nos termos da Lei, bem como a cessação da arrecadação da verba aprovada em assembleia anterior para o fundo de custas. Foi indagado pelo Sr. Vânio Carlos Moreira Santos (apto. 162-A) se haveria custos para esta formalização, tendo o Sr. Síndico informado que havia contratado uma pessoa para todo o trabalho pelo valor total de R\$ 20.000,00, sendo o valor inicial de R\$ 5.000,00 para que todos os processos fossem levantados junto à PMSP e Órgãos do Judiciário, que levou em torno de 45 dias. O restante, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) referia-se à formalização do PPI, desistência do processo atualmente em trâmite no STF com acompanhamento da Sucumbência do referido processo até a total finalização, com posicionamento ao síndico e/ou Assembleia. Alguns condôminos acharam o valor excessivo e o Sr. Vânio informou que sendo esta a sua área, ou seja, a tributária, o trabalho era simples e, para as atividades restantes, o faria a um custo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e que a forma de pagamento seria negociada com o Síndico e Conselho, levantando como uma das opções de fazê-lo através de abatimentos nas futuras taxas condominiais. Colocada em votação foi a proposta do Sr. Vânio aprovada pela unanimidade dos condôminos, sendo que o Sr. Vânio solicitou ao Sr. Síndico a outorga de procuração para as tratativas necessárias, inclusive quanto à desistência das duas ações e solução quanto aos honorários sucumbenciais da ação anulatória da multa. Esgotado o assunto e ninguém mais querendo fazer 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, 11 de dezembro de 2007.

Sr. Waldir Luiz Terra
Presidente

Sr. Mário Morita
Secretário