



CONDOMÍNIO JARDIM DO PASSAREDO

Avenida Padres Olivetanos, nº 350 – Vila Esperança – São Paulo - SP.

RESUMO DE ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

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

DATA/HORÁRIO: 27 de outubro de 2014 – início às 20:30 horas em 2º convocação – Término: 00:30 hs.

LOCAL: salão de festas do próprio condomínio

PRESIDENTE: Sr. Cristiano Saez (apto. A172);

SECRETARIO: Sr. Sergio Francisco Nogueira (Apto. A041)

PRESENTES: Condôminos por si ou por seus procuradores que assinaram a lista de presenças, representando 47(quarenta e sete) unidades com legitimidade de votos e voz.

Administradora: Srs. José Lourenço e Mário Morita

ORDEM DO DIA:

1. APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ SETEMBRO DE 2014.

- ✓ Foi sugerido e aceito a retificação da pauta para aprovação das contas do condomínio até agosto de 2014, considerando que as de setembro/2014 não houve tempo de conferência por parte de todos os conselheiros, devendo ficar para a próxima Assembléia.
- ✓ Foi explicado que as contas em aprovação eram as constantes dos demonstrativos enviados mensalmente a todos os condôminos junto e fazendo parte integrante do boleto da taxa de condomínio mensal, sendo que a pasta contendo o demonstrativo e os documentos respectivos foram conferidas e aprovadas pelo Conselho Consultivo, confirmado pelos Conselheiros presentes, estando no recinto da Assembléia possibilitando eventuais consultas.
- ✓ Após algumas considerações foram as contas do condomínio até agosto de 2014 colocadas em votação e aprovadas pela maioria dos presentes.

2. RATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DAS OBRAS NECESSÁRIAS PARA CONCLUSÃO DOS SERVIÇOS NA PISCINA.

- ✓ Explicado que ao iniciar os serviços de retirada da impermeabilização antiga do tanque da piscina para receber a nova impermeabilização conforme aprovado, foi constatado que a impermeabilização antiga executada em manta estava totalmente podre inclusive em toda a área da piscina. Portanto, para que houvesse a garantia dos serviços com a solução das infiltrações na garagem a impermeabilização deveria ser executada na área total, ou seja, no tanque da piscina e em toda a área do piso ao redor da piscina, inclusive com a troca de toda a tubulação hidráulica.
- ✓ Realizada reunião do Corpo Diretivo e conforme delegado pela Assembléia foi aprovado o orçamento de melhores condições técnicas para o condomínio, ou seja, impermeabilização do tanque da piscina através de resina exclusiva de fabricação da empresa FiberSals, e com a manta em toda a área restante, bem como, a substituição de toda a tubulação do sistema hidráulico da piscina.
- ✓ Quanto a verba foi deliberado manter o valor da arrecadação aprovada em Assembléia e respeitado o parcelamento, sendo que para conseguir a diferença necessária da verba foi traçado um plano econômico-financeiro de recuperação de condôminos inadimplentes, para evitar arrecadação de verba complementar, com previsão de conseguir esta verba em doze meses, sendo que a obra seria administrada pelo próprio condomínio, adquirindo diretamente os materiais e contratando também diretamente a mão-de-obra. A execução da obra seria por partes de acordo com a entrada da verba e com previsão de termino para outubro de 2014.

- ✓ Quanto ao piso inicialmente havia sido contratado que após a instalação da manta ficaria no contrapiso de cimento e areia, e com pintura. Foi sugerido pelo Conselheiro Sr. Anderson, acompanhado por outros condôminos, que fossem colocadas as pedras no piso, pois se deixasse para depois, pagaria duas vezes pelo piso, além de correr risco de dano na impermeabilização na colocação de novo piso para receber as pedras, confirmado pela empresa de instalação das pedras.
- ✓ Diante da urgência da decisão e amparado pelo artigo 1342 da Lei 10.406/02 foram as pedras adquiridas diretamente da Jazida em Belo Horizonte de forma parcelada e renegociado o orçamento de execução do piso com a inclusão da colocação das pedras.
- ✓ Quanto a verba foi aprovado pelo Corpo Diretivo a arrecadação no mesmo valor e na mesma forma de pagamento do orçamento aprovado, ficando para ser ratificada na próxima Assembléia, ou seja, no valor de R\$ 17.105,00 a ser arrecadada em quatro parcelas.
- ✓ Quanto a custo total da obra foi de R\$ 128.460,00 sendo arrecadado apenas R\$ 64.000,00 da impermeabilização do tanque (piscina) e parte da verba da aquisição das pedras de R\$ 8.551,60, estando previsto mais duas arrecadações de R\$ 4.275,80 cada uma para completar o pagamento das pedras, quanto a diferença foi recuperada dos inadimplentes.
- ✓ Alguns condôminos se mostraram insatisfeitos pela forma como foi conduzido o assunto e pelos gastos ocorridos, sendo sugerido que em casos semelhantes os condôminos sejam informados quando houver problemas de executar as decisões de Assembléias.
- ✓ A seguir foi colocado em votação as deliberações acima, sendo ratificadas pela maioria dos condôminos a aprovação do Corpo Diretivo (Síndica e Conselho) de todas as despesas complementares da piscina, bem como, a ratificada as duas arrecadações emitidas para aquisição das pedras, bem como, aprovada a arrecadação das duas parcelas restantes no valor de R\$ 4.275,80 cada uma, com vencimento para novembro e dezembro de 2014 juntamente com a taxa de condomínio do mês respectivo.

3. ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUBSÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO/ FISCAL.

- ✓ Inicialmente foi explicado que o mandato da atual gestão estava encerrado, havendo a necessidade de eleição de novo Corpo Diretivo (Síndico e Conselho) para a nova gestão, sendo esclarecido pela Dra. Luciane que o atraso na realização desta Assembléia se deu porque pretendia deixar a obra da piscina concluída.
- ✓ Apresentaram-se como candidatos ao cargo de Síndica a Dra. Luciane (Apto.A092) e a Sra. Rubenia (Apto.B192).
- ✓ Após a apresentação da plataforma de trabalho das candidatas foi realizada a votação, sendo verificada a legitimidade de votos e acompanhada pelas duas candidatas junto à mesa diretora dos trabalhos, tendo sido reeleita pela maioria dos presentes para o cargo de **SÍNDICA DO CONDOMÍNIO JARDIM DO PASSAREDO** - CNPJ nº 66.856.550/0001-15 a **DRA. LUCIANE DIONIZIO DA COSTA LECINIO** (Apto.A92) portadora do RG nº 24.739.967 SSP/SP.
- ✓ Para o cargo de **SUB-SÍNDICA** a Dra. Luciane convidou a Sra. Rubenia Rodrigues Fitas (Apto.B192) que aceitou e foi eleita pela unanimidade dos presentes.
- ✓ Para o **CONSELHO CONSULTIVO, EFETIVOS**: Foram indicados e eleitos pela unanimidade dos presentes: Sr. Waldomiro Rocha (Apto. A192); Sra. Angela Rosa de Riccio Ferreira (Apto.B162) e Accacio Pimentel da Silva Junior (Apto.A11); **SUPLENTE**: Moacyr Fiuza (Apto.B182) e Cyro Milagres Salermo (Apto.A81).
- ✓ Todos eleitos e considerados empossados em seus cargos a partir desta data nos termos da convenção do Condomínio.

4. RATIFICAÇÃO DA FORMA DE APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA MENSAL PARA AS DESPESAS DO CONDOMÍNIO.

- ✓ Foi sugerido, a exemplo do que vem sendo praticado nas gestões anteriores, a delegação de poderes a Síndica e ao Conselho Consultivo para reajustar a previsão orçamentária mensal para as despesas ordinárias do condomínio de acordo com as necessidades de cada mês, sendo que normalmente vem ocorrendo nos meses de outubro de cada ano em função do reajuste do salário dos funcionários pelo dissídio coletivo da categoria. Colocada em votação foi a proposta acima aprovada apela unanimidade dos presentes. Foi aprovado ainda, manter a arrecadação da verba mensal para pagamento do 13º salário dos funcionários desde o início do ano.

5. ESTUDO E APROVAÇÃO PARA A REFORMA DA REDE HIDRÁULICA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA PARA OS EDIFÍCIOS, COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA.

- ✓ Foi explicada a preocupante situação atual em que se encontra o sistema de recalque da água da caixa inferior para a superior, as bombas mal instaladas, a tubulação com elevação ocasionando entrada de ar nas bombas, a tubulação com diversos tipos de canos e deteriorados, o quadro de comando em risco de curto, as tampas das caixas em péssimo estado. Ainda, a situação de deterioração dos canos da válvula de balanceamento ou redução de pressão, inclusive com vazamento de água. Necessitando urgente de reparos para evitar que os prédios fiquem sem água.
- ✓ Foi explicado que de acordo com os orçamentos recebidos os custos estavam por volta de R\$ 40.000,00. Discutido amplamente o assunto foi aprovado pela unanimidade dos presentes a delegação de poderes a Síndica e ao Conselho para aprovar o orçamento de melhores condições técnicas e financeiras para o condomínio, bem como efetuar a arrecadação da verba nas mesmas condições do orçamento aprovado. Foi solicitado aos condôminos que desejarem ajudar a apresentação dos orçamentos até o próximo dia seis de novembro na reunião mensal do Corpo Diretivo

6. ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO.

- ✓ Com a palavra a Dra. Luciane esclareceu aos presentes que embora seja prerrogativa do Síndico a admissão e demissão de empregados, nos termos do Artigo 19º, § único, linha “d” da Convenção do Condomínio, informou que o Zelador foi dispensado por Justa causa, por ter cometido uma série de faltas graves, tais como, falsear seu cartão de ponto, desrespeitar moradores, não acatar as determinações da Síndica e principalmente por afrontar a Síndica e o Administrador, sendo que já foi efetuado o acerto das contas a que tem direito, inclusive que o Condomínio ingressado com a ação de reintegração de posse do apartamento da zeladoria ocupado pelo mesmo.
- ✓ Informou, ainda, que por ter sido dispensado, sua circulação dentro do condomínio fica restrita do portão de entrada até o apartamento da zeladoria, não podendo ficar nas partes comuns ou mesmo com conversas com os demais funcionários na portaria.
- ✓ Foi sugerido estudo para restringir a quantidade de procuração por condôminos.

São Paulo, 27 de outubro de 2014.

Presidente

Secretário.