

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAXI MOEMA, situado nesta Capital de São Paulo, na Alameda dos Anapurus, nº 854 – Moema. As 20:00 horas do dia 09 de agosto de 2012, no salão de festas do próprio edifício, reuniram-se em primeira convocação os Senhores Condôminos do Condomínio Edifício Maxi Moema para Assembléia Geral Extraordinária, atendendo ao edital de convocação da Sra. Síndica, datado de 23 de julho de 2012 e carta de re-ratificação da pauta datada de 28 de julho de 2012, regularmente enviado a todos os condôminos pela Administradora. Verificada a falta de quorum regulamentar foi encerrada a presente reunião. Nos termos do edital, trinta minutos após, ou seja, as 20:30 horas, do mesmo dia e local, reuniram-se em segunda convocação, os Condôminos do Condomínio Edifício Maxi Moema, por si ou por seus procuradores, representando 92,11% das frações ideais do condomínio, que assinaram a lista de presenças, o qual faz parte integrante da presente ata. Por parte da Administradora Larcon Imóveis e Administração Ltda., estiveram presentes, seu diretor o Sr. José Lourenço Filho e seu Gerente o Sr. Mario Morita. Iniciada a reunião foi indicado e eleito pela unanimidade dos presentes o Sr. Henrique Mattar Neme (apto.82) para presidência dos trabalhos que convidou a mim, Mario Morita, para Secretariá-lo. Abertos os trabalhos, após a leitura da carta convocatória, o Sr. Presidente passou a pauta da Assembléia, tendo sido sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes a alteração da ordem para discussão dos assuntos, conforme a sequencia transcrita, iniciando: **“1. SOLICITAÇÃO PARA RETIRADA DA ÁRVORE DA FLOREIRA (DANIFICANDO A PARTE HIDRÁULICA) ASSINATURA DO ABAIXO ASSINADO”**. Após as devidas explicações, foi colocado em votação e aprovado pela maioria dos condôminos, 90% (noventa por cento), apenas com o voto contrário da condômina do apto. 122, a retirada da árvore (Pau Brasil) plantada na floreira ao lado da guarita na área interna do edifício que está prejudicando a tubulação hidráulica. Desta forma foi ratificado por mais de dois terços dos condôminos o abaixo assinado solicitando autorização à subprefeitura de Vila Mariana para remoção da árvore com apresentação dos demais documentos exigidos. A seguir o Sr. Presidente passou ao segundo item: **“2 . ALTERAÇÃO DA TAXA DE UTILIZAÇÃO DO SALÃO DE FESTAS (R.I. ART.32)**. Foi explicado pela Sra. Síndica que foi sugerido por alguns condôminos a redução da taxa de utilização do salão de festas. Após algumas considerações foi colocado em votação três propostas que obtiveram o seguinte resultado: 1-Manter os atuais 20% sobre a taxa de condomínio mensal do apto., obteve 02 votos; 2- Alterar para 10% da taxa do condomínio mensal do apto., correspondendo atualmente a R\$ 101,80 obteve 26 votos e 3-Alterar para 5% da taxa do condomínio mensal do apto., correspondendo atualmente a R\$ 50,90 obteve 07 votos. Desta forma, foi aprovado pela maioria dos presentes, correspondendo a mais de dois terços das frações ideais do condomínio a alteração da taxa de utilização do salão de festas para 10%(dez por cento) da taxa de condomínio mensal do apartamento da época da reserva, devendo ser efetuada a alteração no regulamento interno. A seguir o Sr. Presidente passou ao terceiro item: **“RATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DO REGULAMENTO PARA REFORMAS NOS APARTAMENTOS”**. Foi explicado que o Corpo Diretivo havia elaborado o regulamento contendo as normas a serem observadas pelos condôminos quando da reforma nos apartamentos que interferirem nas paredes, pisos e qualquer das prumadas., já enviado a todos os condôminos, inclusive com o modelo do laudo a ser assinado pelo engenheiro com a ART – Autorização de Responsabilidade Técnica, como medida de segurança da edificação. Colocado em votação foi o mesmo aprovado pela unanimidade dos presentes, inclusive o modelo do laudo técnico, os quais fazem parte integrante do regulamento interno do condomínio. Foi deliberado que seja novamente enviado cópia aos condôminos. Dando continuidade o Sr. Presidente passou ao quarto item da pauta: **“DELIBERAÇÃO QUANTO AOS PROCEDIMENTOS PARA RETIRADA DE CORTINAS DAS SACADAS (PROIBIÇÃO DAS POSTURAS MUNICIPAIS)”**. Foram os condôminos informados que três apartamentos instalaram cortinas em suas sacadas, junto ao envidraçamento, e embora solicitado aos respectivos condôminos a retirada a situação encontra-se pendente. Foi explicado que de acordo com o projeto de construção do edifício, aprovado pela PMSP, as sacadas foram consideradas áreas construídas não computáveis, ou seja, não entrou no coeficiente de aproveitamento máximo de construção e não se paga imposto como área construída. Ainda, que de acordo com a Lei as sacadas não podem ser fechadas, apenas envidraçadas com vidros retrateis e incolores, de modo a continuar sendo utilizadas como sacadas, apenas protegidas, quando conveniente, contra as intempéries da natureza, observando as posturas Municipais e mantido o padrão único para não configurar alteração de fachada; O fato de se colocar cortinas para

obter a privacidade, igualar o piso da sala do apartamento com o piso da sacada, ou mesmo, retirar a porta, pela extensão da sala caracteriza aumento de área construída computável, ficando o condomínio sujeito a multa pela área total construída do edifício, ou seja, a multa não é aplicada ao condômino da situação irregular. Discutido amplamente o assunto e diante dessa proibição foi colocado em votação e aprovado pela maioria dos condôminos, apenas com a abstenção dos condôminos das unidades 91, 92 e 122, que seja enviada notificação aos Condôminos nesta situação, solicitando a retirada no prazo de 10 (dez) dias de quando receber a notificação. Após constituído em mora, ingressar com a ação judicial cominatória da obrigação de fazer para a retirada de qualquer tipo de cortina ou de outro meio que possa configurar aumento de área construída computável. A seguir o Sr. Presidente passou ao quinto item: **“ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL”**. Com a palavra a Sra. Síndica solicitou a colaboração dos condôminos faltosos para devolverem preenchidas as fichas de controle de ocupação e de cadastro de empregados, necessárias por questões de segurança; Ainda, informou que a reforma do hall de entrada terá início no próximo dia 20 de agosto de 2012, ficando interditado por aproximadamente 60(sessenta) dias; Foi discutido e aprovado pela maioria dos condôminos presentes, apenas com o voto contrário do condômino da unidade 112 a interligação das câmeras do sistema CFTV que forem possível tecnicamente para serem visualizadas dos apartamentos; Foi sugerido e aprovado, também por questões de segurança que seja tentado com os prédios vizinhos a possibilidade de comunicação entre as portarias através de rádio com rotina previa. Prosseguindo o Sr. Presidente passou ao sexto item: **“EXPLICAÇÕES E VOTAÇÃO QUANTO AO ESTUDO DA GARAGEM”**. Foi explicado o resultado do estudo da comissão de garagem, conforme circular enviada a todos os condôminos datada de 28 de julho de 2012, que se resumiu na possibilidade de tratar de forma diferenciada as vagas nºs 02 no 1ºSS e 02 no 2ºSS para efeito de utilização por parte dos condôminos, quando do sorteio, sendo as opções: 1. Manter a forma atual, ou seja, estas vagas entram no sorteio geral; 2. Realizar o sorteio a parte e inicial destas vagas com o rodízio entre todos os apartamentos; 3. Compensação financeira para o condômino que escolher estas vagas para sua utilização, sendo sugerida isenção de parte (30% e 40%) ou integral, da taxa de condomínio do apartamento que utilizá-las. Quanto a proposta de número 3(três) a mesma ficou prejudicada para votação por não estar presente todos os condôminos e necessitar de quorum unânime. Colocadas em votação as duas propostas restantes, ou seja, para manter a forma atual ou realizar o sorteio a parte das duas vagas, no sistema de rodízio, foi obtido o seguinte resultado 27 (vinte e sete) votos a favor de manter da forma atual e 8(oito) votos a favor do rodízio das duas vagas. Desta forma, foi aprovado pela maioria manter o sorteio da forma atual, ou seja, as duas vagas entram no sorteio geral. Foi sugerido e aceito que na próxima assembléia seja incluída na pauta a alteração dos critérios para o sorteio com objetivo de que a distribuição das vagas fique automática pelo sistema de rodízio entre todos os apartamentos. A seguir o Sr. Presidente passou ao sétimo e último item: **“SORTEIO DAS VAGAS DE GARAGEM”**. Inicialmente a Sra. Síndica informou aos presentes sobre a solicitação dos Condôminos das unidades 71 e 162 para permanecerem em seus atuais locais, considerando a acessibilidade. Colocada em votação foi aprovado pela unanimidade dos presentes manter as atuais vagas da unidade 71 e no caso do apto.162 não foi aprovado pela maioria dos condôminos a manutenção de suas vagas, pois, embora a condômina seja idosa, sendo o caso da maioria dos condôminos, a condômina não utiliza veículos e sim seus filhos e parentes. Foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes que o novo sorteio passe a vigorar a partir de 13 de agosto de 2012 (próxima segunda-feira) até 12 de agosto de 2013, devendo no final desta semana os condôminos efetuarem os acertos necessários. A seguir, observados os critérios para o sorteio aprovados em Assembléia, procedeu-se ao sorteio cujo resultado segue em planta enunciativa anexa com a relação por ordem de apartamento. Após, esgotada a pauta da Assembléia, 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, 09 de agosto de 2012.

Henrique Mattar Neme.
Presidente

Mario Morita
Secretário.