



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 17 de abril 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 21 de março 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, 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. Mario Patti Vitiello (Apto. 142) 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 ao primeiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ MARÇO DE 2012”**. Foi explicado pelo representante da Administradora, que as contas em aprovação eram as constantes dos demonstrativos enviados mensalmente a todos os condôminos, juntamente e fazendo parte integrante do boleto de pagamento da taxa de condomínio mensal, inclusive disponibilizado na internet no portal do condomínio no site: www.larcon.com.br. Explicou, ainda, que as pastas com os balancetes mensais e os documentos respectivos comprobatórios dos lançamentos, foram, também, mensalmente enviados ao Conselho Consultivo que as conferiram e as aprovaram, conforme o termo de conferência e aprovação assinado por todos, constantes das pastas respectivas, estando às mesmas no recinto da Assembléia, possibilitando qualquer verificação. Explicou, ainda, que nos termos da Lei esta aprovação do Conselho necessitava ser ratificada pela Assembléia. A seguir foram as contas do condomínio até março de 2012 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes. As pastas mensais com os balancetes e documentos dos lançamentos respectivos permaneceram no Condomínio para serem guardadas no local designado. A seguir foi informado que o condomínio estava encerrando o mês de março de 2012 com um saldo Credor de R\$ 15.771,76 na conta ordinária, de R\$ 2.697,68 na conta extraordinária e de R\$ 48.859,99 na conta do Fundo de Reserva e de R\$ 5.470,95 na conta 13º Salário. Dando continuidade o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“PRESTAÇÃO DE CONTAS DAS OBRAS”**. Foi explicado pela Sra. Síndica que a primeira fase da obra, conforme deliberado em Assembléia, foi concluída. Os custos foram os programados, embora com alguns imprevistos, mas ao final tudo se acertou. Inclusive foi distribuído entre os presentes o demonstrativo sintetizado da conta de obras com os valores da verba e das despesas realizadas, o qual faz parte integrante da presente ata. O total gasto nas obras, incluindo as pintura foi de R\$ 344.901,17 e a receita foi de 344.218,85, apresentando um saldo devedor de R\$ 582,32 a ser transferido da conta fundo de reserva. A seguir a Sra. Luzia agradeceu a colaboração de todos de alguma forma contribuíram para a realização do objetivo. Na sequencia foi colocado em votação a aprovação das contas das obras, tendo sido aprovadas pela unanimidade dos presentes com voto de louvor e agradecimento a Sra. Síndica. A seguir o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **“ESTUDO E APROVAÇÃO PARA ELABORAÇÃO DO LAUDO DE ENGENHEIRO ATESTANDO AS CONDIÇÕES DA EDIFÍCIO (ESTRUTURAL)”**. Foi explicado que nestes últimos quinze anos, muitas obras foram realizadas nos apartamentos do edifício sem que fossem apresentados os laudos de Engenharia, atestando que as modificações não afetavam a estrutura da edificação, suas colunas e prumadas de água, gás, etc. Ainda, neste período, diversos apartamentos foram alienados e os atuais proprietários, alguns nem sabem se existiram modificações. A elaboração deste laudo de vistoria com assinatura do Engenheiro responsável e apresentação da ART junto ao CREA propiciaria

conhecer eventuais e atuais anomalias da construção e de forma preventiva adotar os procedimentos corretivos. Quanto aos custos as empresas estavam apresentando orçamento em torno de R\$ 14.000,00 (Quatorze mil reais). Discutido amplamente o assunto e após algumas considerações, foi aprovado pela unanimidade dos presentes a contratação do Laudo de Engenharia da parte estrutural da edificação, desde que obtidas as plantas de estrutura da edificação, para orientação ao Engenheiro na vistoria das unidades e partes comuns e identificar o que foi modificado. A solicitação das plantas deverá ser efetuada à Construtora ou à Prefeitura. Conseguida as plantas foram delegados poderes ao Corpo Diretivo para chamar as empresas e aprovar o orçamento de melhores condições técnicas e financeira para o Condomínio, bem como a efetuar a arrecadação da verba se necessária. A seguir o Sr. Presidente passou ao quarto item da ordem do dia: **‘RATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DO REGULAMENTO PARA USO DA SALA DE GINÁSTICA’**. Foi distribuída cópia da minuta do Regulamento e Normas para utilização do salão de ginástica elaborado e aprovado pelo Corpo Diretivo. Depois de explicado alguns itens foram o regulamento e as normas para utilização da sala de ginástica colocados em votação e aprovados pela unanimidade dos presentes o qual faz parte integrante da presente ata e passa a integrar o Regulamento Interno do Condomínio, cuja cópia deverá ser fixada no seu recinto. A seguir o Sr. Presidente passou ao quinto item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DE REGULAMENTO PARA SITUAÇÕES DE VENDA OU LOCAÇÃO DE APARTAMENTOS”**. Foi explicado pela Sra. Síndica que primando pela segurança dos moradores, principalmente na atual conjuntura quando os condomínios tem sido alvo de constantes arrastões com furtos e roubos, havia a necessidade de se estabelecer algumas normas para entrada de corretores de imóveis com interessados na locação ou venda de apartamentos, sendo que foi elaborada pelo Corpo Diretivo minuta destas normas, cuja cópia foi distribuída aos condôminos. Depois de lido foi o regulamento acima colocado em votação e aprovado pela unanimidade dos presentes, o qual faz parte integrante da presente ata e passa a integrar o Regulamento Interno do Condomínio, devendo cópia ser fixada na portaria. A seguir o Sr. Presidente passou ao sexto item da ordem do dia: **“DELIBERAÇÃO QUANTO A RETIRADA DE CORTINAS DAS SACADAS”**. Foi explicado a proibição nos termos da Lei, da nossa Convenção e do Regulamento Interno, quanto a colocação de cortinas ou outro tipo de material nas sacadas dos apartamentos. Foi explicado que três unidades instalaram as cortinas tendo sido enviada notificação solicitando a retirada, mas infelizmente não atendida. Após amplamente discutido o assunto foi deliberado que seja cumprida a Lei, nossa Convenção e Regulamento Interno até que a mesma seja alterada se for o caso. Diante de alguns condôminos desejarem colocar nas sacadas cortinas, persianas tipo rolo e outros tipos para se proteger do sol, sem caracterizar alteração de fachada ou mesmo de aumento de área de construção, foi sugerido que o assunto seja estudado e discutido na próxima Assembléia de sorteio de garagem, já que necessita de unanimidade dos condôminos para esta alteração. A seguir o Sr. Presidente passou ao sétimo item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO PARA ABERTURA NA PAREDE DO APTO. DO 1º ANDAR PARA ACESSO A ÁREA COMUM CONTIGUA (LAJE)”**. Com a palavra a Sra. Síndica (apto.12) explicou que os apartamentos do primeiro andar, possui laje externa contigua ao nível do piso do apartamento e que constantemente precisa ser limpa, diante do fato dos moradores atirarem constantemente todo tipo de lixo e não se tem acesso pelas partes comuns, apenas por dentro dos apartamentos e pelas janelas. Com a palavra a Sra. Maria Telles (apto. 11) explicou que além do fato acima, a janela em seu apartamento fica numa altura razoável não sendo aconselhável pular pelos riscos envolvidos, sendo a sua sugestão abrir um vão e colocar uma janela baixa possibilitando que uma pessoa agachada possa adentrar naquela área para limpeza. Foi explicado que sendo aquela área considerada área comum do condomínio a obrigação de limpá-la era do condomínio. Após algumas considerações, foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes e de forma opcional dos condôminos do 1º andar, a abertura de um portão no gradil existente nesta laje em cada ala na parte comum, com cadeado cuja chave ficará em poder do condômino que abrirá



o portão para o funcionário quando da limpeza periódica programada pelo condomínio sem adentrar nos apartamentos. Desta forma não foi aprovado pela maioria dos presentes a abertura na parede dos apartamentos do primeiro andar para colocação de janela e sim abertura opcional de portão no lado externo na área comum do condomínio, com cadeado e chaves em poder do condômino. A seguir o Sr. Presidente passou ao oitavo e último item da ordem do dia: **“ESTUDO E APROVAÇÃO PARA CONTINUIDADE DAS OBRAS DE BENFEITORIAS, COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA”**. Foi explicado que nos termos da Assembléia que aprovou o projeto da reforma do edifício, a próxima etapa seria a da reforma Interna (Hall Social, salão de Festas, Sala de Ginástica). Depois, a Obra Estrutural Externa, (Área da Piscina e Play Ground, sendo muros, pisos e paredes). No entanto, sendo necessária a arrecadação da verba correspondente, foi sugerido pelo Corpo Diretivo sejam executadas por partes, iniciando pelo hall social, cujo custo estimado estava por volta de R\$ 105.200,00 conforme o detalhamento do orçamento recebido das autoras do projeto, cuja cópia foi entregue aos condôminos presentes. Quanto a verba foi sugerido seja arrecadada em 08(oito) parcelas de R\$ 350,00 cada uma por apartamento. Discutido amplamente o assunto foi aprovado pela unanimidade dos presentes a execução da reforma interna proposta, iniciando pelo hall social e a arrecadação da verba em 12(doze) parcelas de R\$ 234,00 cada uma por apartamento, iniciando em maio de 2012, juntamente com a quota condominial das despesas ordinárias do Condomínio. Foi explicado pela Sra. Síndica que diante do parcelamento maior da verba não haverá possibilidade de início imediato das obras, sendo previsto entre setembro e outubro/2012, quando acumular verba que possibilite adequar os valores da compra dos materiais e o valor da mão de obra. A seguir, cumprida a ordem do dia, o Sr. Presidente deu por encerrada a presente reunião, cuja ata foi por mim redigida, segue assinada pelo Sr. Presidente e por mim Secretário, para o competente registro junto ao Cartório de Títulos e Documentos. São Paulo, 17 de abril de 2012.

Mario Patti Vitiello
Presidente

Mario Morita.
Secretário