

**LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.****CONDÔMINIOS - LOCAÇÕES - VENDAS**

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAXI MOEMA, situado nesta Capital, à Alameda dos Anapurus, nº 854 – Moema. Às 20:00 horas do dia 18 de setembro de 2002, no salão de festas do próprio Edifício, reuniu-se em primeira convocação à Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Edifício Maxi Moema. 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 Edifício Maxi Moema. 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 os Srs. José Lourenço Filho e Mário Morita. Iniciada a reunião, foi indicado e eleito pela unanimidade dos presentes o Dr. Bruno Costa (Apto. 62) 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 09 de setembro de 2002, o Sr. Presidente passou ao primeiro item da ordem do dia: **“AUMENTO DO CONDOMÍNIO EM FUNÇÃO DO REAJUSTE DOS FUNCIONÁRIOS E DAS TARIFAS PÚBLICAS”**. Foi explicado pelo Sr. Síndico que diante do aumento de diversos itens ao longo do período e do reajuste vindouro dos funcionários, há necessidade de atualização do orçamento do Condomínio. Explicou, ainda, que vem sendo utilizado o fundo de reserva para cobrir a diferença em relação ao valor anterior e a inadimplência, inclusive, com emissão de arrecadação extra nos últimos três meses para um reforço de caixa, possibilitando postergar o reajuste até outubro, a exemplo dos anos anteriores, época do Dissídio Coletivo dos Funcionários. Pelo estudo apresentado, o orçamento atualizado para as despesas mensais, será por volta de R\$20.000,00 (Vinte mil reais) sendo que 50% (Cinquenta por cento) representa mão-de-obra, 20% (Vinte por cento) consumo de água, (discutido no próximo item), 9% (Nove por cento) consumo de energia elétrica e 21% (Vinte e um por cento) para as manutenções de elevadores, bombas, gerador, jardim, piscina, interfones e despesas administrativas. Acrescido a este total os 8% (Oito por cento) do fundo de reserva, a quota-parte mensal passaria para R\$560,00 (Quinhentos e sessenta reais) por unidade, o que foi discutido e aprovado com a ressalva de se procurar o máximo de economia nos itens possíveis. A seguir o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“CONSUMO DE ÁGUA”**. Com a palavra o Sr. Síndico informou aos presentes que o consumo mensal de água do Edifício está muito elevado em relação aos edifícios semelhantes, correspondente à média de 30m³ por unidade/mês, ou seja, 1.000 litros/dia. Como primeiras medidas, foi solicitado que os condôminos façam o máximo para economizarem no seu uso diário e procurassem fazer uma revisão na parte hidráulica dos apartamentos em especial nas válvulas de descargas, notificando-se o Zelador dos possíveis defeitos. A seguir o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **“SITUAÇÃO DA SEGURANÇA EXTERNA DO PRÉDIO – HAGANÁ”**. Com a palavra o Sr. Síndico informou aos presentes que, nos termos da última Assembléia, havia feito reunião com a empresa de segurança Haganá, quando foram abordados os problemas de rotatividade e incompetência dos vigilantes. A empresa se justificou alegando dificuldade em manter uma pessoa fixa por um período maior pela falta de estrutura no prédio, principalmente em relação à cobertura que havia sido acertada no início da contratação. O Sr. Síndico, informou, ainda, que havia feito um levantamento do serviço da Haganá em outros prédios da redondeza, sendo constatado os mesmos problemas citados. Também foram procuradas empresas alternativas, sendo que só uma apresentou procedimento similar à citada e com os mesmos tipos de intercorrências nos usuários contatados, embora com um custo menor em torno de 20% (Vinte por cento). Foi solicitada a opinião dos condôminos quanto manutenção ou não deste serviço e, em se mantendo, quanto à substituição por outra empresa de menor custo. Após algumas colocações, foi colocado em votação e aprovado pela maioria dos presentes, a permanência do serviço de segurança, à noite, pela empresa contratada. A seguir o Sr. Presidente passou ao quarto item da ordem do dia: **“OCUPAÇÃO DA PARTE TÉRREA DO EDIFÍCIO PELAS CRIANÇAS”**. O Sr. Síndico explicou que diante das restrições impostas pelas obras vicinais, tinha recebido solicitações de liberar o salão de festas para as crianças. Colocada em votação, a proposta foi aprovada pela unanimidade dos presentes, em caráter temporário, ficando os pais das crianças responsáveis por eventuais danos que venham a ser ocasionados. Reiterou-se a proibição de qualquer tipo de recreação no hall social e na

1272095



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMINIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

entrada do edifício. A seguir o Sr. Presidente passou ao quinto item da ordem do dia: **"PROPOSTAS PARA INSTALAÇÃO DE BANDA LARGA – INTERNET"**. O Sr. Síndico explicou que havia recebido propostas de instalação de banda larga para a internet no Edifício, solicitando que os interessados deverão procurá-lo para efetuar as adesões. A seguir o Sr. Presidente passou ao sexto item da ordem do dia: **"FECHAMENTO DAS SACADAS"**. Foi explicado que, na Assembléia do dia 25/10/2000, havia sido votado uma proibição de fechamento das sacadas. No entanto, pela forma em que fora considerada na ocasião, pareceu que estaria sendo vedada determinado tipo de instalação e não houvera uma proibição ao procedimento em si, o que possibilitaria a colocação de outro método de fechamento que alguns condôminos já haviam implementado, à revelia da administração. Para firmar a posição de consenso dos condôminos, foi proposta a autorização para este tipo de fechamento, desde que no padrão presente, isto é, de vidro transparente, suporte em alumínio anodizado sem pintura e sem esquadrias verticais. Colocada em votação foi aprovada pela maioria dos presentes, com quatro votos contrários. Dando continuidade o Sr. Presidente passou ao sétimo item da ordem do dia: **"SITUAÇÃO DAS OBRAS (TRICURY)"**. Considerando o final da garantia dos cinco anos, o Condomínio havia contratado um laudo de engenharia, que constatou um problema sério de recalque em toda a lateral externa do Edifício, cujo afundamento vem prejudicando todo o piso lateral, a guarita e a entrada das garagens. Ademais, o perito constatou várias trincas e fissuras na fachada, inclusive com infiltrações internas em algumas unidades. O laudo foi enviado à Construtora para seu pronunciamento que foi lido. Resumidamente, a Construtora reconheceu três pendências: das vagas da garagem, das trincas e fissuras na fachada e do recalque externo. Para a pintura da fachada, ela aceita fazer o conserto, mas não a pintura; para a garagem, informa que solução aprovada em Assembléia anterior teve sua execução aprovada pela PMSP e poderia ter início imediatamente; quanto ao recalque propôs que ela se responsabilize pelo reparo das áreas apontadas, mas não se comprometeu com nenhuma conduta específica. Após várias considerações em torno do assunto, foi deliberado que seja verificado com um profissional o custo de uma demanda judicial e o custo da execução dos serviços para apresentação em nova Assembléia para avaliação e deliberação final dos procedimentos a serem adotados. Quanto a resposta à Construtora, deverá ficar suspensa. A seguir o Sr. Presidente passou ao oitavo e último item da ordem do dia: **"REMANEJAMENTO DA GARAGEM"**. Foi explicado que o item ficou prejudicado em função da decisão do item anterior, já que se aprovado o acordo nos termos propostos haveria a necessidade do remanejamento da garagem durante o período de execução da obra, devendo ser discutido em próxima oportunidade. Aberto o item de ASSUNTOS GERAIS: [1] Foi mostrado aos presentes a quantidade de detritos e objetos que vêm atingindo a cobertura sobre a casa do Zelador. O Sr. Síndico solicitou que haja maior cuidado já que além do óbvio risco no acúmulo de lixo, a limpeza da área coloca em perigo a segurança dos nossos funcionários. Foi sugerida a instalação de câmeras para coibir tais atos de vandalismo. [2] Foi reclamado por um condômino o fato de ter sido seu automóvel riscado propositadamente na garagem do Edifício, permanecendo resquícios da tinta no piso ao lado do veículo. Suspeita-se que o causador tenha sido um dos entregadores que invariavelmente vem descendo desacompanhados para o que foi pedido que se orçasse um sistema de vigilância para a área das garagens. [3] Foi sugerido aos condôminos que instruem os seus empregados fixos ou esporádicos para que não permaneçam em conversa com os porteiros na guarita. A seguir o Sr. Presidente indagou se mais alguém desejaria 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, 18 de setembro de 2002.

Dr. Bruno Costa
Presidente

10º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL
Rua XV de Novembro, 244 - 6º Andar
Telefones: 3104-8434 - 3105-6483 (Fax)
O Presente Título / Documento, Protocolado Registrado em Microfilme
Sob Número: 1272095
21 NOV. 2002
Bel. Eduardo K. Junqueira Franco - Oficial Emolumentos R\$
Luiz F. Junqueira Franco - Esc. Substituto
Sandra Junqueira Franco - Esc. Autorizado
Edmilson Oliveira Rodrigues - Esc. Autorizado
Natalanael Rodrigues - Esc. Autorizado Ao Estado 32 %
Daniela Rodrigues Barbosa - Esc. Autorizado Ao IPESP 20 %

Mário Morita
Secretário