



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 25 de outubro de 2016, 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 14 de outubro de 2016 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 seus Gerentes Sr. Marcos Neri de Araujo e Ricardo Okano Lourenço. 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, Marcos Neri Araujo, 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 SETEMBRO DE 2016”**. Inicialmente foi demonstrado e explicado através de data show os relatórios de gestão do período, contendo gráfico da distribuição percentual das despesas do período, demonstrativos mensais e global das despesas do período, demonstrativo das despesas das obras realizadas, sendo ABCDEF e por fim o estudo da previsão orçamentária para as despesas do condomínio para o período de outubro de 2016 à setembro de 2017. A seguir 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. Explicou, ainda, que as pastas com os balancetes mensais das contas, juntamente com os documentos comprobatórios dos lançamentos, foram, também, enviadas mensalmente 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 eventuais verificações. Explicou, ainda, que nos termos da Lei esta aprovação do conselho necessitava ser ratificada pela Assembléia. Foram os presentes informados do saldo credor do condomínio no final do período, sendo de R\$ 52.417,00 na conta ordinária; R\$ 3921,00 na conta extraordinária; R\$ 111.996,00 na conta fundo de reserva; R\$ 19.580,00 na conta 13º salário dos funcionários e R\$ -600,00 na conta fundo de caixa rotativo do zelador. A seguir foi indagado se alguém tinha alguma dúvida com relação às contas do condomínio até setembro de 2016. Não tendo ninguém se manifestado foram as mesmas colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes. As pastas mensais com os balancetes e os documentos dos lançamentos respectivos foram entregues a Sra. Síndica para serem guardadas no condomínio no local apropriado. A seguir



o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: “ **APRESENTAÇÃO DAS OBRAS REALIZADAS E APROVAÇÃO PARA CONTINUIDADE, (AVCB, BENFEITORIAS E PINTURA DO EDIFÍCIO)**” Foram apresentadas as principais obras realizadas no período, sendo: Reforma do sistema de pressurização das escadas, Automação do sistema de pressurização das escadas, Alarme de incêndio, Reparo na viga da laje de cobertura, Revisão geral da fachada, Impermeabilização da laje da guarita, Revisão do Sistema de CFTV, Troca da fiação da guarita, Adequação do para-raio, reforma dos equipamentos de ginástica, revisão do piso da rampa da garagem, substituição da iluminação por lâmpadas de led, Revisão dos vidros, Reforma do Jardim, Hidrolimpeza no térreo, prateleiras e gabinete para o escritório, Troca da bomba de recalque do poço da mina entre outras, sendo gasto pelo condomínio em torno de R\$ 100.000,00 sem qualquer arrecadação extraordinária. A seguir foi explicado que as obras de custo maiores foram as relativas às exigências do Corpo de Bombeiros para obtenção do AVCB. Dando continuidade a Sra. Síndica explicou que ainda faltava resolver a situação da iluminação de emergência se alimentada pelo gerador ou por bloco autônomo de LED. Foi explicado que para iluminação pelo sistema do gerador o mesmo necessitava ser enclausurado, cujo custo estava por volta de R\$ 40.000,00. Para iluminação através de blocos autônomos o custo estava por volta de R\$ 10.000,00. Após algumas considerações foi deliberado que a Síndica e Conselho ficam com poderes para negociar e aprovar o orçamento de melhores condições técnicas e financeiras para o Condomínio, devendo a verba ser utilizada do fundo de reserva. Continuando foi explicado da necessidade de pintura do edifício, sendo na parte externa e internas sem garagem, escadas e os halls. Sendo a proposta para ser realizada para o próximo ano e pagamento de forma parcelada no mínimo em 10(dez) parcelas, devendo ser utilizada parte do fundo de reserva e a diferença arrecadada também em 10(dez) parcelas. Colocada em votação foi a proposta acima aprovada pela maioria dos presentes, votando contra o condômino da unidade 101. A seguir o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: “**DEFINIÇÃO DO LOCAL PARA AS LIXEIRAS DOS ANDARES E OBTENÇÃO DO AVCB**”. Foi explicado que conforme “comunique-se” recebido do Corpo de Bombeiros e proibição constante da Lei de segurança contra incêndio, as lixeiras existentes nas escadarias deverão ser retiradas, sem o que o condomínio não receberá o AVCB para comprovar o cumprimento das exigências das normas de combate a incêndio. Discutido amplamente o assunto foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes o seguinte: 1 - A retirada das lixeiras das escadarias; 2 - **O funcionário do condomínio fará a retirada do lixo às 10:00 horas da manhã e às 16:00 horas da tarde, diretamente dos apartamentos pelo hall de serviço.** Vai tocar a campainha; 3 - Caso o morador não esteja neste horário, poderá deixar para ser recolhido no horário seguinte ou levar diretamente aos “containers” existente no sub-solo. 4 - **O lixo não poderá ficar do lado de fora da porta da área de serviço do apartamento.** A seguir o Sr. Presidente passou ao quarto e último item da ordem do dia: “**ESTUDO E APROVAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DE VISTORIA NOS APARTAMENTOS PARA**



REGULARIZAÇÃO DAS OBRAS REALIZADAS”. Foi explicado da necessidade quanto a regularização das obras realizadas nos apartamentos, para atender a NBR 16.280 de 2015 que deixa para o proprietário do apartamento a responsabilidade pelas obras realizadas, indicando o técnico responsável com ART, ficando o Síndico isento de qualquer responsabilidade, restando apenas o acompanhamento conforme projeto apresentado e com poderes para embargar a obra caso não esteja sendo cumprido. Considerando que a responsabilidade anterior pelas obras anteriores é do Síndico, foi sugerido a contratação de vistoria nos apartamentos, para ser verificada quais as obras não estavam em ordem e solicitar a regularização. Discutido amplamente o assunto foi colocado em votação e aprovado pela unanimidade dos presentes a contratação de vistoria em todos os apartamentos com emissão de laudo com recolhimento da ART para se saber a real situação e exigir dos apartamentos em situação irregular a regularização com base no laudo. Foi delegado poderes a Sra. Síndica para contratar a pessoa que oferecer melhores condições técnicas e financeiras para o Condomínio. A seguir foi apresentada pelo data show a previsão orçamentária para as despesas do condomínio no período de outubro/16 a setembro de 2017, no valor médio mensal de R\$ 59.228,00 cabendo a cada apartamento a quota-parte de R\$ 1.558,00 mensais. Discutido amplamente o assunto foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes, a exemplo do ano anterior o reajuste do orçamento de forma escalonada, sendo para o mês de outubro/16 mantido o valor de setembro/16, Para os meses de novembro à março de 2017 no valor de R\$ 55.100,00 cota parte mensal de R\$ 1.450,00 por apartamento. A partir de abril/16 foi delegado poderes a Síndica e Conselho para reajustar o orçamento do condomínio caso o mesmo se mostre insuficiente. 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 competente. São Paulo, 25 de outubro de 2016..

Mario Patti Vitiello
Presidente

Marcos Neri Araujo
Secretário