



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAXI MOEMA, situado nesta Capital, na Alameda dos Anapurus, nº 854 – Moema. Às 20:00 horas do dia 26 de agosto de 2009, 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 Sr. José Lourenço Filho e Mario Morita. Iniciada a reunião, foi indicada e eleita pela unanimidade dos presentes a Sra. Luzia Fanelli De Silos Santos (Apto.12) para a presidência dos trabalhos, que convidou a mim, Mario Morita para secretariá-la. Abertos os trabalhos, após a leitura da carta convocatória, regularmente enviada a todos os condôminos pela administradora, datada de 14 de agosto de 2009, a Sra. Presidente passou ao primeiro item da ordem do dia: **“ESTUDO E APROVAÇÃO PARA COBERTURA DA ECLUSA (PORTÃO DE ENTRADA)”**. Explicado que era reivindicação de vários condôminos para se protegerem da chuva ao chegar e sair do edifício, principalmente as crianças nos seus horários escolares. Foi distribuído desenho em perspectiva de como ficaria a cobertura da eclusa fazendo parte integrante da guarita com área aproximada de 24 m2. Foram apresentados os orçamentos das empresas Venturine Ltda., Art & Fax Cob. Ltda. e Alfa Coberturas Ltda., cujos custos estavam por volta de R\$ 6.000,00 em policarbonato e de R\$ 8.600,00 em vidro, para pagamento em 04 parcelas sem juros, cabendo a cada apto. R\$ 40,00 p/ parcela e R\$ 57,00 p/ parcela respectivamente. Após algumas considerações foi colocada em votação e aprovada pela maioria dos presentes a cobertura da eclusa. Foi delegado poderes a Sra. Síndica para as tratativas com as empresas, negociar e aprovar o orçamento de melhores condições técnicas e financeiras para o condomínio, bem como a utilização da verba necessária do fundo de reserva do Condomínio. Quanto a definição do projeto, tipo de cobertura e cor, foi delegado para a comissão formada pelo Corpo Diretivo e a condômina da unidade 122 – Sra. Mônica de São Thiago Lopes. A seguir a Sra. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“SITUAÇÃO DAS TRATATIVAS CONSTRUTORA QUANTO AO RECALQUE DO PISO”**. Foi explicado pela Sra. Síndica que conforme decisão da última Assembléia, deveria se tentar uma composição com a Construtora, contando com a colaboração do Sr. Silvio Schaefer (apto.72). Foi realizada reunião em 16.07.09, participando pela Trisul S/A (ex-Tricury) os Senhores Leandro Cuppari e Dr. Pietro Balista e pelo Condomínio a Sra. Luzia Fanelli (Síndica) e o Sr. Silvio Schaefer (apto.72), quando solicitaram cópia dos documentos trocados a respeito do assunto para após análise dos documentos agendar nova reunião. Os documentos foram encaminhados e aguardamos a nova reunião. A seguir, a Sra. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **“RESPOSTA DO CONDÔMINO DA CONTRA-PROPOSTA DO CONDOMÍNIO (UNIDADE 172)”**. Inicialmente, foi explicado que na última Assembléia foi apresentada proposta do arrematante da unidade 172, para pagamento de R\$ 100.000,00 por conta do valor depositado em Juízo na arrematação da unidade até o condomínio levantar o depósito total em Juízo, pagamento este a ser efetuado quando da venda do apartamento. Para isso, o condomínio libera a Certidão de Débitos Condominiais – CNDC possibilitando a alienação do imóvel. Quando da liberação do valor total do condomínio depositado em Juízo, tal importância deverá ser devolvida pela mesma correção aplicada do depósito em Juízo. O acordo seria formalizado através de documento próprio com todas as garantias para o Condomínio. Foi deliberado pela assembléia que fosse apresentada contra-proposta ao condômino no valor de R\$ 120.000,00. Apresentada a contra proposta, não foi aceita pelo condômino e estando o processo conclusos há muitos meses, estava trazendo o assunto para nova deliberação, inclusive o condômino da unidade 172 estava presente na Assembléia. Discutido amplamente o assunto e o condômino mantendo a sua posição de não aceitar a contra proposta, foi indagado se manteria a proposta inicial, sendo que o mesmo embora manifestando não haver mais interesse acabou por concordar. A seguir foi colocado em votação tendo sido aceita a proposta inicial de R\$ 100.000,00 pela unanimidade dos condôminos, ficando a Sra. Síndica de adotar os procedimentos necessários para a formalização do acordo. A seguir a Sra. Presidente passou ao quarto item da ordem do dia: **“EXPLICAÇÕES QUANTO A INDIVIDUALIZAÇÃO DO ABASTECIMENTO DE ÁGUA NOS APARTAMENTOS”**. Inicialmente foi explicado que o embora o assunto já tivesse sido discutido em Assembléia anterior e não tendo sido aprovado, alguns condôminos têm insistido no assunto. Assim, foi elaborado estudo em orçamentos pelas empresas: Techem do Brasil Ltda., Di Maggio Indiv. Água e Gás Ltda., AJ Martani Indiv. Água e Gás Ltda., e Blockar do Brasil Ltda., Resultado: Existia duas opções para individualização. A primeira, mantendo o projeto de hidráulica original com instalações de hidrômetros internos nos apartamento um em cada prumada/coluna, no total de seis hidrômetros e com leitura remota.

Custo aproximado de R\$ 3.300,00 por apartamento na instalação e R\$ 15,00 mensais por apartamento para leitura remota e apresentação do consumo individual. A segunda, eliminando-se o projeto de Hidráulica Original com eliminação das prumadas/colunas, unificação da distribuição de água interna nos apartamentos com obras internas, Instalação de nova coluna externa do apartamento (na fachada ou no interior no edifício) e instalação de um hidrômetro por apartamento com leitura remota. Custo estimado da obra de R\$ 4.000,00 por apartamento e R\$ 15,00 mensais pela leitura remota e apresentação do consumo individual. Análise do custo benefício, os pros e os contra.: 1. Consumo e Custo médio por apto. do consumo atual sem individualização: 26,32 m3 e R\$ 115,39. 2. Estimativa de redução do consumo pela individualização entre 10% e 15%; 3. Estimativa de redução do custo: R\$ 11,54 e R\$ 17,31 devendo ser deduzido o custo da leitura mensal de R\$ 15,00 p/ apto. 4. Continua o hidrômetro único da SABESP com cobrança do consumo total pela tabela da SABESP considerando o número de economias (aptos.); 5. A SABESP através de empresas credenciadas executa o projeto padrão (popular) não é o caso do condomínio Maxi Moema, pois os hidrômetros deverão ficar nas partes comuns e existir bateria de comando no térreo para o inter-travamento, exigindo obras nos apartamentos para passagem de fios para travar os hidrômetros no caso de inadimplência. 6. Na individualização o Condomínio repassa o custo aos apartamentos pela mesma tabela da SABESP cobrando em separado no próprio boleto do condomínio, o consumo individual medido pela empresa da leitura remota. 7. A despesa de consumo de água e taxa de esgoto continua sendo do condomínio, apenas passará a cobrar de acordo com o consumo individual e não pela média de consumo do edifício na forma atual. 8. A falta de pagamento na cobrança individual pelo condomínio não dá o direito ao condomínio de cortar o fornecimento de água do apartamento inadimplente; 9. Alto investimento e pequena redução; 10. Recuperação a longo prazo, afora os transtornos com obras; 11. Na alteração do projeto de hidráulica original, com instalação de uma única prumada/coluna, haverá deficiência no abastecimento de água com queda de pressão e a não distribuição equânime de água dentro dos apartamentos. Segundo resultado dos estudos inviável a individualização através de obra de unificação. A seguir a Sra. Síndica explicou que gostaria de saber a opinião dos condôminos para poder dar continuidade ao assunto. Discutido amplamente o assunto e após analisado o custo benefício, os pros e os contra, foi colocado em votação não tendo sido aprovado pela unanimidade dos presentes a individualização do abastecimento de água aos apartamentos, dando-se por encerrado o assunto. A seguir a Sra. Presidente passou ao quinto item da ordem do dia: **“ESTUDO E APROVAÇÃO PARA PINTURA DO EDIFÍCIO E LIBERAÇÃO DE VERBA”**. Foi explicado que por sugestão de vários condôminos diante do atual estado da pintura do edifício, foram colhidos vários orçamentos, sendo: Pintura externa, fachada, sacadas, marquises, muros, gradil, portões, guarita. Pintura interna: halls, escadarias, todo pavimento térreo, garagem. As empresas que apresentaram orçamentos com os respectivos custos foram: RKB Pinturas e Revest. Ltda. – R\$ 87.700,00; ABC das Cores Ltda. – R\$ 83.940,00; PERFORM Const. Serviços Ltda. – R\$ 82.130,00 e SOLUÇÃO – Com. Serviços Ltda. – R\$ 80.800,00 para pagamento parcelado em média de 10 (dez) parcelas, cabendo a cada apartamento o valor médio de R\$ 212,00 (duzentos e doze reais) por parcela. Discutido amplamente o assunto foi sugerido que juntamente com a pintura fossem analisadas outras obras de melhorias, integrando um único projeto, mesmo que a execução fosse por partes, evitando-se obras fora do contexto do edifício ou paliativas. Os estudos poderiam ser elaborados por uma comissão específica de obras com a participação dos condôminos, ficando esta comissão juntamente com a Síndica com poderes para contratação de arquiteto e as deliberações conjuntas. Colocada em votação foi a proposição acima aprovada pela unanimidade dos presentes, sendo delegado poderes ao Síndico e a comissão de obras para analisar o projeto e aprovar aquele de melhores condições técnicas e financeiras para o Condomínio, bem como utilizar verba necessária da disponibilidade do Condomínio, principalmente caso seja recebido os valores da unidade 172, ou sendo insuficiente a efetuar arrecadação de verba complementar. Foi sugerido e aceito, pela unanimidade dos presentes que a comissão seja a mesma anteriormente eleita para os estudos da cobertura da eclusa. A seguir a Sra. Presidente passou ao sexto item da ordem do dia: **“INCLUSÃO DE NORMAS AO REGULAMENTO PARA ADEQUAÇÃO À LEI ANTI-FUMO”**. Foi explicado que as normas contidas na Lei 13.541/09 já são suficientes quanto a obrigatoriedade por parte de todos os condôminos, devendo o regulamento interno fazer menção a referida Lei e a Assembléia ratificar o direito de regresso ao condômino infrator no caso de aplicação de multa ao condomínio. Colocada em votação foi a proposição aprovada pela unanimidade dos presentes, sendo: *“As penalidades de multa aplicada contra o Condomínio pelos órgãos Estaduais de Vigilância Sanitária ou de Defesa do Consumidor sendo responsável pelo ambiente de uso coletivo a pessoa do Síndico, serão pagas pelo Condomínio, mas serão integralmente repassadas aos condôminos das respectivas unidades infradoras. Caso não sejam quitadas nos prazos estipulados para seu vencimento passarão a fazer parte do passivo da*



unidade para todo e qualquer efeito e estarão sujeitas aos acréscimos e encargos legais que regem as despesas de condomínio ordinárias'. A seguir a Sra. Presidente passou ao sétimo item da ordem do dia: **"RATIFICAÇÃO DA ARRECADAÇÃO DO 13º SALÁRIO DE 2009 – FUNCIONÁRIOS"**. Foi sugerido pela Sra. Síndica que diante do recebimento de quotas condominiais de alguns condôminos inadimplentes, fosse utilizada esta verba para pagamento do 13º Salário de 2009 dos funcionários, não havendo necessidade de arrecadação extra. Ainda, para o pagamento do 13º salário de 2010 que a verba seja arrecadada mensalmente desde janeiro, cuja previsão é de R\$ 38,00 por mês por apartamento/mês. Colocada em votação foram as propostas acima aprovadas pela unanimidade dos presentes. A seguir a Sra. Presidente passou ao oitavo e último item da ordem do dia: **"ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO"**. Foi lembrado que os condôminos ao estacionarem seus automóveis na garagem devem observar as faixas demarcatórias afim de não prejudicar a manobra e circulação dos demais veículos. Ainda, que seja observada a velocidade limite dentro da garagem que é de 10KM/h. A seguir cumprida a ordem do dia, a Sra. Presidente indagou se mais alguém desejaria fazer uso da palavra. Não tendo ninguém se manifestado a Sra. Presidente deu por encerrada a presente reunião, cuja ata foi por mim redigida, segue assinada pela Sra. Presidente e por mim Secretário. São Paulo, 26 de agosto de 2009.

Sra. Luzia Fanelli De Silos Santos
Presidente

Sr. Mario Morita
Secretário