



## CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARC DE LAGE

Avenida Jacutinga, 225 - Moema – São Paulo - SP.

### ATA DA ASSEMBLÉIA GERALEXTRAORDINÁRIA

(nos termos do art. 24 § 2º da lei 4.591/64)

**DATA/HORÁRIO:** 05 de julho de 2017 – início às 20:30hs- 2º convocação – Término: 22:30hs.

**LOCAL:** salão de festas do próprio condomínio

**PRESIDENTE:** Sr. Luiz Dabul Junior - (Apto.51);

**SECRETARIO:** Ricardo Okano Lourenço (Larcon)

**PRESENTES:** Condôminos que assinaram a lista de presenças;

Administradora Larcon: Srs. José Lourenço e Ricardo Okano Lourenço.

### ORDEM DO DIA:

#### **1. DELIBERAÇÃO QUANTO AO ACEITE OU NÃO DO ACORDO PROPOSTO PELA CONSTRUTORA A.M.Y ENG. E EMP.IMOB. LTDA;**

- ✓ Apresentado em Assembleia às anomalias de construção: Desprendimento das cerâmicas, infiltração de água da laje de cobertura e trincas no banheiro do 18º andar sobre a laje em balanço com patologia estrutural;
- ✓ Diante do agravamento e da indefinição das responsabilidades a Assembleia aprovou o ingresso da ação cautelar de produção antecipada de provas, para preservação do direito e poder atuar na solução imediata destes problemas que oferecem perigo aos moradores. Contratado o Escritório Karpát Sociedade de Advogados.
- ✓ (Conclusão do Laudo Pericial: a) Infiltração de Água da laje de cobertura para as fachadas; b) Infiltração de água através das trincas nas fachadas, junta de dilatação apresenta desgaste, necessário substituição das cerâmicas; c) Recuperação da laje em balanço que sustenta o banheiro do 18º andar.
- ✓ Aprovado em Assembleia foram realizadas os serviços da laje e das fachadas pela empresa RMF Engenharia Ltda., contratada pelo Condomínio ao custo total R\$ 181.000,00 pago ao longo de 14 (quatorze) meses;
- ✓ Recuperação da laje em balanço do 18º andar, pelos laudos apresentados, homologado pelo Juiz, o problema seria de má execução. Por se tratar de uma medida cautelar a responsabilidade seria apurada em ação própria;
- ✓ A Construtora propôs acordo nos seguintes termos: a) Realização dos procedimentos mencionados no relatório técnico elaborado pela empresa contratada pela Construtora, denominada PASQUA & GRAZIANO Consultoria Conc. Estrutural e projetos Ltda., o qual faz parte integrante da presente ata, para recuperação da laje do banheiro do apto. 181; b) Todas as despesas correrão por conta da Construtora; c) Condomínio e Sr. Durval, proprietário do apto. 181, se obrigam a autorizar a entrada e permanência diária no imóvel, das pessoas da empresa para execução dos serviços; d) **As partes darão total quitação, dando-se por totalmente indenizadas em relação aos danos apresentados no laudo judicial bem como a todas as perdas e danos e reclamações, passadas e presentes, de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando, a danos patrimoniais, extra patrimoniais, lucros cessantes, danos materiais, morais, emergentes, e/ou qualquer outro tipo de dano, incluindo quaisquer outros honorários e despesas profissionais de qualquer forma relacionados ao prejuízos advindos da obra, nada tendo mais a reclamar em Juízo ou fora dele.**

- ✓ Após amplamente discutido o assunto, foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes a alteração da cláusula da quitação do termo de acordo que deverá ficar restrito aos apontamentos do laudo pericial, já que o Condomínio executou a impermeabilização da laje de cobertura, recuperou a fachada de cerâmica e efetuou a pintura, interna e externa do edifício. Quanto a aprovação do termo de acordo pelo Sr. Durval (apto.181) poderá ocorrer pela votação a favor nesta Assembleia ou assinando em apartado posteriormente.
- ✓ **Realizada a votação foi o acordo com a alteração sugerida aprovada pela unanimidade dos condôminos, sendo que o procurador do Sr. Durval (Apto.181) se absteve de votar. Foi aprovado ainda, que caso não haja a aprovação do acordo pelo Sr. Durval fica o Condomínio autorizado a solicitar autorização judicial para adentrar no imóvel e realizar os serviços.** Quanto a redação da nova cláusula de quitação para o termo do acordo foi delegado à Dra. Deise e o Dr. Cesar.

## **2. RATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DAS MANUTENÇÕES E BENFEITORIAS REALIZADAS.**

Foram explicadas as obras aprovadas pelo Corpo Diretivo e realizadas em caráter de urgência ou de oportunidade, sendo:

1. **AVCB** – Obras exigidas pelo Comunique-se do Corpo de Bombeiros, sendo a pressurização das escadas, Alarme de Incêndio e revisão do gerador com correções das fiações e reservatórios. Serviços executados e vistoria aprovada pelo Corpo de Bombeiros estando no aguardo do novo AVCB. Custo das Obras R\$ 21.000,00. Colocado em votação foi a aprovação do Corpo Diretivo aprovado pela unanimidade dos presentes, bem como a utilização da verba da disponibilidade de caixa do condomínio;
  2. **ENERGIA DO GERADOR PARA OS APARTAMENTOS.** Dois pontos, um para alimentar a Geladeira e outro para Iluminação de emergência na cozinha. Aproveitou-se a oportunidade de revisão do gerador para medição da carga disponível e levar para os apartamentos, custo menor por já estar trabalhando no gerador e pela licitação efetuada com as empresas Proyecto Engenharia, RMF Engenharia e America Sys Ltda. Serviço executado e em funcionamento. Custo total de R\$ 19.750,00. Foi sugerido que nas próximas obras os condôminos sejam previamente comunicados. Colocada em votação foi a energia do gerador para os dois pontos nos apartamentos aprovada pela unanimidade dos presentes, bem como a utilização da verba da disponibilidade de caixa do condomínio..
- **CHAVE COMUTADORA - CONDOMÍNIO:** Foi sugerido e aprovado a instalação de chave comutadora automática para reversão da energia elétrica para a energia alternativa do gerador, da central do condomínio para todos os apartamentos quando da falta da energia elétrica, cujo custo estava por volta de R\$ 1.500,00;
  - **CHAVE COMUTADORA – APTOS.** Foi discutido quanto a possibilidade de instalação da chave comutadora para os apartamentos, que pode ser automática ou manual, cujo custo conforme orçamento recebido, sem qualquer negociação, estava por volta de R\$ 1.200,00. **Após algumas considerações foi deliberado que a instalação da chave comutadora deverá ficar por conta de cada condômino, devendo ser solicitado novos orçamentos e verificado a maior quantidade de condôminos interessados para ensejar na redução dos custos..**



### **3. SISTEMA DE SEGURANÇA (UP GRADE)**

Por questões de segurança diante de fato concreto ocorrido, surgiu a necessidade de atualização do sistema de segurança com instalação de mais câmeras, inclusive na área de serviço dos andares, estação de gravação remota, novos painéis com monitor compatível, e visualização das câmeras pelo celular. Executado pela empresa America Sys pelo custo total de R\$ 16.665,00. Colocado em votação foram os serviços acima aprovados pela unanimidade dos presentes, bem como a utilização da verba da disponibilidade de caixa do condomínio.

**Luiz Dabul Junior**  
Presidente

Ricardo Okano Lourenço  
Secretário