



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARC DE LAGE, situado nesta Capital na Av. Jacutinga, nº 225 – Moema - SP. Às 20:00 horas do dia 16 de agosto de 2010, no salão de festas do próprio Edifício, reuniram-se em primeira convocação os Condôminos do Condomínio Edifício Parc de Lage para Assembléia Geral Extraordinária, atendendo ao edital de convocação da Sra. Síndica, datado de 03 de agosto de 2010, regularmente enviado a todos os condôminos pela Administradora. Verificada a falta de “quorum” regulamentar, foi encerrada a presente reunião. Nos termos do edital, às 20:30 horas, do mesmo dia e local, reuniram-se em segunda convocação os Senhores Condôminos do Condomínio Edifício Parc de Lage para a Assembléia Geral Extraordinária. Os condôminos presentes, por si ou por seus procuradores, 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 Senhores, José Lourenço Filho e Mario Morita. Iniciada a reunião foi indicado e eleito pela unanimidade dos presentes o Dr. Celso Henrique Cortes Chaves (apto.71) para a 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: **”APRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÃO DA PROPOSTA DO CONDÔMINO DA UNIDADE DA COBERTURA PARA SOLUÇÃO DAS TRINCAS NO SEU BANHEIRO SOBRE A LAGE EM BALANÇO”**. Inicialmente, a Dra. Deise fez algumas considerações, informando que o assunto da fissura na parede do banheiro do apartamento 181 sobre a laje em balanço foi pauta da reunião do Corpo Diretivo que deliberou trazer o assunto para esta Assembléia. Informou, ainda, que havia recebido cópia de relatório de vistoria da empresa LM TEMAC Pinturas Ltda., datado de 04 de maio de 2010, empresa que realizou os serviços na fachada do edifício, sendo os reparos nas cerâmicas e a pintura. Por este relatório, foi apontando os problemas, suas possíveis causas e que as soluções devem ser objeto de laudo específico. Em seguida, o Sr. Presidente solicitou a representante do proprietário do apto. 181(cobertura), sua filha, Dra. Alessandra Rosa Siqueira para expor a sua propositura na solução das fissuras. A Dra. Alessandra apresentou seu Advogado, o Dr. José Luiz Bayeux, quem promoveu a ação contra a Construtora na época e informou que no seu entendimento o problema era estrutural da laje em balanço e sendo esta parte comum a responsabilidade pelos reparos era do Condomínio. No entanto, estava disposta a executar os reparos desde que o condomínio desse a autorização para tal por ser parte comum e que arcaria com os custos dos reparos até o valor máximo de R\$ 18.000,00. A seguir foi perguntado qual o prazo de garantia da obra pela Construtora, tendo sido explicado que nos termos do Código Civil (Artigo 618), responderá pelo prazo irredutível de 05(cinco) anos, devendo o construtor ser avisado nos 180(cento e oitenta) dias do aparecimento do vício ou defeito. Ainda, deverá ser observado o código do consumidor e o prazo de prescrição (Sumula 194 do STJ). Foi lembrado que o Condomínio, juntamente com alguns condôminos, inclusive o condômino do apto. 181 promoveram ação contra a Construtora (processo n. 03/086.630-8) sobre os problemas construtivos, sendo que ao final foi celebrado acordo amigável. Por este acordo documentado e homologado pelo Juiz, o proprietário da unidade 181 ficou com a responsabilidade de executar os reparos nas fissuras e manchas nas paredes e forros de seu apartamento. Desta forma, a responsabilidade pelos reparos estava na relação entre Construtora e comprador, não havendo no que se falar em responsabilidade do Condomínio, momento em que o Dr. Bayeux informou que o seu cliente havia desistido da ação antes do acordo. Foi esclarecido à Dra. Alessandra, que o Condomínio, a seu pedido, havia indicado o Eng. Claudio Aquino da empresa, NVA Engenharia e Construções Ltda. para verificar o problema e apresentar proposta para solução do problema, sendo que era do conhecimento do condomínio que foi apresentado orçamento para o reforço estrutural no valor de R\$ 39.800,00. Discutido amplamente o assunto e após algumas considerações, inclusive quanto ao custo e o tempo de uma demanda judicial, foi colocada em votação quanto a responsabilidade dos reparos nas fissuras do banheiro da unidade 181, ou seja, se do condômino ou do condomínio. Pela maioria de votos foi deliberado pela Assembléia que o Condômino deverá efetuar os reparos e que no entendimento, também da maioria do condomínio, a responsabilidade



pelos reparos era da Construtora, na relação entre comprador e vendedor, na qual o condomínio não interfere, sendo que esta responsabilidade posteriormente foi definida para o condômino pelo acordo homologado em juízo. Entretanto, após algumas considerações, levando em conta a decisão anterior, a título de colaboração e isento de qualquer responsabilidade, o condomínio poderá ajudar o condômino do apartamento 181 (cobertura) na escolha da empresa que irá executar os serviços dentre as propostas que forem apresentadas, ficando os custos totais por conta do condômino, que poderá pleitear junto à Construtora pelos meios que julgar conveniente. A seguir o Sr. Presidente passou ao segundo e último item da ordem do dia: **“ESTUDO E APROVAÇÃO PARA SOLUÇÃO DAS INFILTRAÇÕES DE ÁGUA NO SUBSOLO DO EDIFÍCIO (TETOS E PAREDES) COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA”**. Com a palavra a Dra. Deise, Síndica, informou sobre os problemas das infiltrações de água no subsolo da garagem, que vem provocando sérios danos nos tetos e nas paredes, necessitando de reparos urgentes, inclusive foi elaborada vistoria de avaliação pela empresa SOLUÇÃO COM. E SERVIÇOS LTDA., datada de 10 de agosto de 2010. Explicou, também, que foram coletados alguns orçamentos para se ter uma idéia de custos, estando os mesmos em torno de R\$.150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais) para nova impermeabilização, pois pelas propostas as empresas não executam reparo parcial ou em área localizada, somente na sua totalidade. Após algumas considerações foi deliberada a formação de comissão para contactar empresas especializadas para apresentação de propostas, inclusive se possível para reparo nas áreas afetadas e localizadas, ficando o assunto para deliberação em próxima assembléia. A comissão foi formada pelos seguintes condôminos: Dr. Gabriel de Carvalho Jacintho (Apto. 111), Sr. Narciso Vasques (Apto.131) e Sr. Luiz Dabul Junior (apto. 51). A seguir, cumprida a ordem do dia o Sr. Presidente indagou se mais alguém gostaria de fazer uso da palavra. Não tendo ninguém se manifestado foi encerrada a presente reunião, cuja ata foi por mim redigida, segue assinada pelo Sr. Presidente e por mim secretario. São Paulo, 16 de agosto de 2010.

Dr. Celso Henrique Cortes Chaves
Presidente

Mario Morita
Secretario