



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LETÍCIA, situado nesta Capital na Rua Alves Guimarães, nº 367 – Jardim América. Às 20:00 horas do dia 14 de abril de 2011, no salão de festas do próprio Edifício, reuniram-se em primeira convocação os condôminos do Condomínio Edifício Letícia para Assembléia Geral Extraordinária, atendendo ao Edital de convocação da Sra. Síndica, datado de 28 de março de 2011, nos termos do Artigo 5º parágrafo 1º da convenção do Condomínio. Verificada a falta de “quorum” regulamentar, foi encerrada a presente reunião. Às 20:30 horas, do mesmo dia e local, reuniram-se em segunda convocação os condôminos do Condomínio Edifício Letícia para a Assembléia Geral Extraordinária. Os condôminos presentes, por si ou por seus procuradores, no total de trinta e oito, representando 86,36% das frações ideais do condomínio, assinaram o livro de presenças, o qual faz parte integrante da presente ata. Por parte da Administradora do Condomínio, **LARCON** Imóveis e Administração Ltda., estiveram presentes seu diretor, Sr. José Lourenço Filho e seu gerente de condomínios, Sr. Mario Morita. Iniciada a reunião foi indicado e eleito pela unanimidade dos presentes o Sr. Wildson Sérgio Chinaglia (apto.72) para presidência dos trabalhos, que aceitou e convidou a mim, Mário Morita para secretariá-lo. A seguir, o Sr. Presidente passou ao primeiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO PARA ENVIDRAÇAMENTO DAS SACADAS DOS APARTAMENTOS COM VIDROS RETRÁTEIS”**. Foi explicado que nos termos da Assembléia de 05.05.10 a comissão eleita finalizou os estudos preliminares quanto ao envidraçamento das sacadas, inclusive enviando aos condôminos circular explicativa datada de 28 de março de 2011, com consulta preliminar de votação aos condôminos que obteve o seguinte resultado: 38(trinta e oito) condôminos responderam e todos a favor do envidraçamento das sacadas; 06(seis) condôminos não responderam, sendo que 02(dois) deles estavam viajando. Alguns aspectos devem ser lembrados. A comissão elegeu uma sugestão de projeto padrão único para o envidraçamento das sacadas, cuja cópia foi enviada a todos os condôminos. A autorização da autora do projeto foi verbal não se opondo ao projeto sugerido; Quanto à segurança estrutural foi verificado pelo Engº Jeferson não existindo riscos quanto ao peso dos vidros a serem instalados; Quanto a licença na PMSP informados não haver a necessidade, no entanto foi sugerido o comunicado pela empresa que venha instalar os vidros; Foi verificado no projeto, que as sacadas foram consideradas áreas agregadas, ou seja, não estão no computo da área construída, devendo ser observado a não caracterização de aumento de área com sua utilização apenas como sacada. Quanto ao aspecto Jurídico, o assunto vem sendo tratado de duas formas, sendo: A primeira como fechamento da sacada, que caracteriza alteração de fachada e com acréscimo de área, necessitando de quorum unânime. A segunda, como envidraçamento da sacada com vidros retráteis transparentes(incolor), entendendo o legislador que este tipo não caracteriza alteração de fachada, desde que a sacada continue com sua função original de sacada, apenas envidraçada momentaneamente para os moradores se protegerem na utilização contra as intempéries da natureza (sol, chuva e ventos) sendo aceito com o quorum de 2/3 (dois terços) dos condôminos e observadas as posturas municipais e os elementos técnicos da construção. A seguir foi discutido quanto a época do envidraçamento, se ao mesmo tempo para todos ou no tempo individual de cada um, conforme suas necessidades. Discutido amplamente o assunto, inicialmente foi colocado em votação quanto ao quorum a ser observado na votação do envidraçamento das varandas, ou seja, da unanimidade ou dos 2/3 (dois) terços, tendo sido aprovado pela maioria dos presentes, votando contra



apenas a condômina da unidade 161 (voto declarado em carta datada de 14/04/2011 entregue na Assembléia) que o quorum a ser observado para o envidraçamento das sacadas, deverá ser de 2/3 (dois terços) dos condôminos favoráveis e observadas as regras a serem estipuladas. Procedida a votação, votaram a favor do envidraçamento das sacadas 37(trinta e sete) condôminos e votou contra o fechamento a condômina do apto. 161. Desta forma foi aprovado o envidraçamento das sacadas do edifício pela maioria dos condôminos presentes, representando 84,09% das frações ideais do condomínio, ou seja, quorum superior aos 2/3 (dois terços) anteriormente definido. Foi colocado em votação o tempo do fechamento, tendo sido aprovado pela maioria dos presentes que o tempo do fechamento seja individual de cada condômino, conforme suas necessidades e possibilidades, ficando apenas obrigado quando do fechamento a obedecer ao projeto padrão aprovado e a cumprir as normas aprovadas para utilização. A seguir o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“DEFINIÇÃO DO PROJETO PADRÃO ÚNICO PARA O ENVIDRAÇAMENTO DAS SACADAS”**. Foi lembrado que após estudos e reuniões com as empresas do ramo, a comissão havia sugerido o projeto padrão a ser seguido pelos condôminos interessados no envidraçamento da varanda, elaborado pela empresa Reiki e datado de 21/05/10 cuja cópia devidamente autorizada foi enviada a todos os condôminos, devendo existir apenas uma correção quanto a espessura do vidro que é de 10mm e não 8mm como constou da planta. Após algumas considerações foi colocado em votação e aprovado pela maioria dos presentes, votando contra apenas a condômina da unidade 161, o envidraçamento das sacadas de acordo com o projeto apresentado com a correção da espessura do vidro, o qual faz parte integrante da presente ata. Resumidamente com as seguintes características: Vidro Incolor de 10mm recolhidos e retráteis; Envidraçamento do piso ao teto pelo lado de dentro da sacada; na parte maior 12(doze) vidros de aprox//525x2150mm, na parte menor 09(nove) vidros de aprox//550x2150mm, caixilhos de alumínio na cor branca apenas na parte superior e inferior, ou seja, sem divisão vertical; carga total máxima de 691 kg e distribuída de 58,35 kg/m; Considerando que o pé direito da sacada dos apartamentos de coberturas é o dobro da altura dos demais apartamentos, foi aprovado que no fechamento das sacadas dos apartamentos de cobertura a parte superior deverá ser fixa e com o caixilho divisório na cor branca e na mesma forma para os dois apartamentos, conforme o padrão existente. A seguir o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **“DEFINIÇÃO DAS REGRAS A SEREM OBSERVADAS NO ENVIDRAÇAMENTO PARA NÃO CARACTERIZAR ALTERAÇÃO DE FACHADA E AUMENTO DE ÁREA ÚTIL”** Reconhecido que o envidraçamento das sacadas propicia conforto aos moradores, compatíveis com a vida moderna, foi explicado a necessidade de normas regulamentadoras, pois as partes externas constituem área comum, sendo do interesse de todos preservar o limite de proibição de alteração da fachada e a garantia de que não haverá aumento de área construída, inclusive prevendo multa aos infratores de tais dispositivos que farão parte integrante do regulamento interno do Condomínio. Assim, foram sugeridas, colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes as seguintes normas: 1- Os condôminos ficam obrigados a cumprir e respeitar o projeto padrão aprovado de envidraçamento da sacada (cópia anexa) com as especificações nele contidas; 2- Os condôminos passarão a utilizar as sacadas dos apartamentos com opção de fechamento em vidros retráteis de forma segura com objetivo único de se protegerem na utilização da sacada, quando necessário, contra as intempéries da natureza (sol, chuvas e



ventos); 3- As utilizações das sacadas continuarão sendo como sacadas sem caracterizar aumento de área útil, não podendo ser instaladas cortinas, persianas, rolô ou outras formas de proteção da privacidade e principalmente sem caracterizar alteração de fachada; 4- Fica terminantemente proibido modificar o piso da sacada para a altura do piso da sala; 5- Fica terminantemente proibido a retirada e eliminação da porta/janela da sala que dá acesso a sacada ou mesmo da parede. 6-Aos infratores serão aplicadas as penalidades previstas no artigo 11 do regulamento interno e Convenção do Condomínio. A seguir o Sr. Presidente passou ao quarto e último item da ordem do dia: **“DELIBERAÇÃO DE PRAZO PARA ADEQUAÇÃO DO ATUAL FECHAMENTO EM VIDROS EXECUTADO PELO APTO. 221 (COBERTURA) AO PROJETO PADRÃO QUE FOR APROVADO DE ENVIDRAÇAMENTO DAS SACADAS E DEMAIS TERMOS COM OBJETIVO A COMPOSIÇÃO DA DEMANDA JUDICIAL”** Foi explicado que havia o comprometimento do condômino da unidade 221 em assembléia anterior de realizar a adequação do seu fechamento em vidro da fachada lateral ao tipo de fechamento aprovado para as sacadas. Ainda, o fato de terem se manifestado no sentido de realizarem acordo para por fim a demanda judicial. Estando presente na Assembléia o Condômino do apartamento 222 este também se comprometeu a efetuar o fechamento lateral no mesmo padrão aprovado para as sacadas. Foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos condôminos presentes a formação de uma comissão de três Advogados condôminos com poderes para as tratativas entre as partes envolvidas e elaboração de acordo definitivo com objetivo de finalizar a demanda judicial. A comissão foi eleita e formada pelos seguintes condôminos: Dra. Renata Coelho Okida (apto. 142), Dr. Carlos Augusto Guimarães Junior (apto. 182) e Dr. Marcio B. Amaral (apto. 51). A seguir, cumprida a ordem do dia e ninguém mais querendo fazer uso da palavra 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, 14 de abril de 2011.

WILDSON SERGIO CHINAGLIA
Presidente

MORIO MORITA
Secretário