



RESIDENCIAL SAN DIEGO SPORT HOME

Registro dos Debates da Assembleia Virtual nº 003

1. FINALIDADE

O presente documento tem por finalidade realizar o registro dos principais aspectos referentes à realização das discussões dos assuntos referentes a **Assembleia Virtual nº 003 do Condomínio Resid San Diego Sport Home**, executada em ambiente virtual por meio da ferramenta contratada para tal finalidade, a plataforma AVCond. Para operação da Plataforma AVCond foi designado, como operador, o(a) Sr(a). **Ricardo Okano Lourenço**.

2. DADOS DA SALA DE DEBATES

A. Assunto nº 01: 00. ABERTURA, REGISTRAR A PARTICIPAÇÃO, ELEGER O PRESID

Descrição do assunto:

00. ABERTURA, REGISTRAR A PARTICIPAÇÃO, ELEGER O PRESIDENTE.;

Esta é a sala inicial, onde OS CONDÔMINOS DEVEM ENTRAR e REGISTRAR/confirmar sua participação, inclusive concordando ou não com a indicação do presidente que escolherá o Secretário. (Aconselhado ser o coordenador da plataforma). O Presidente será o responsável pela condução da Assembleia, respondendo ou direcionando para as respostas os questionamentos dos participantes; O condômino inadimplente não terá direito a participar nem a votar. Foi indicado para Presidência da Assembleia a Sr. Pierre Perruccini Gilbert apartamento B 034 que aceitou. Caso haja outra indicação será necessária a consulta entre os participantes que no prazo de 30(trinta) minutos deverão fazer sua opção, se manifestando na própria Sala de Abertura. Foi convidado para Secretário o próprio Operador da Plataforma, Sr. Ricardo Okano Lourenço; Anexos: • CONVOCAÇÃO; • PROTOCOLO; • PROCURAÇÕES; • INADIMPLENTES; • ORIENTAÇÃO PARA USAR A PLATAFORMA

Início: 16/06/2021 12:03:00

Término: 17/06/2021 12:00:00

B. Assunto nº 02: 01. APROVAÇÃO DA NOVA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA MENSAL

Descrição do assunto:

01. APROVAÇÃO DA NOVA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA MENSAL PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO A PARTIR DE JULHO DE 2021 (REAJUSTE);

Os condôminos verificaram os demonstrativos inseridos na sala de discussão. Solicitaram e fizeram várias sugestões quanto ao reajuste da previsão orçamentária (taxa do condomínio) que foram respondidas e levadas em consideração. Ao longo das discussões chegou a uma proposta de reajuste do condomínio a ser votada. VOTAÇÃO: APROVO OU NÃO A PROPOSTA DE REAJUSTAR A PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA MENSAL PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO A PARTIR DE JULHO DE 2021 DE FORMA ESCALONADA, SENDO DE 6% (SEIS POR CENTO) A CADA 04 (QUATRO) MESES E COM A UTILIZAÇÃO DE VERBA COMPLEMENTAR DO FUNDO DE RESERVA QUANDO NECESSÁRIO.

Início: 16/06/2021 12:03:00

Término: 17/06/2021 12:00:00

3. REGISTRO DOS DEBATES

A. Assunto nº 01: 00. ABERTURA, REGISTRAR A PARTICIPAÇÃO, ELEGER O PRESID

-16/06/2021 12:07 (**Ouvinte José Lourenço Filho**): Senhores Condôminos, Bom Dia. Todos devem registrar sua participação e manifestar a concordância da indicação do Presidente. Ficamos a disposição

-16/06/2021 12:17 (**Síndico GIOVANINA CETRANGOLO**): Senhores Condôminos, Qualquer dúvida fico a disposição para os esclarecimentos, Concordo com a indicação do Sr. Pierre para a presidência dos trabalhos.

-16/06/2021 12:26 (**PIERRE PIERUCCINI GIBERT**): Presente. No aguardo da aprovação.

-16/06/2021 12:29 (**MARIA TEREZA RODRIGUES ALCARVA**): boa tarde

-16/06/2021 13:20 (**MARINÊS ATALLA**): BOA TARDE CONCORDO

-16/06/2021 14:42 (**LILIAN R.MANZAN DUQUE/GUILHERME M.DUQUE**): Concordo com a indicação do Presidente desta assembleia.

-16/06/2021 15:17 (**CAIO DA SILVA AZEVEDO**): Concordo com a indicação do Presidente desta assembleia.

-16/06/2021 15:28 (**LIVIA F. SANTOS CARVALHAL**): Concordo com a indicação da presidência. Livia F S Carvalho Apto 42A

-16/06/2021 17:15 (**VALTER LUIZ ROCHA ALVES**): Concordo com a indicação da presidência.

-16/06/2021 18:49: (FLAVIO FERREIRA DA SILVA LOPES):

GIOVANINA CETRANGOLO

Senhores Condôminos, Qualquer duvida fico a disposição para os esclarecimentos, Concordo com a ...

Concordo com a indicação da presidência.

-17/06/2021 08:16 (Edmar José Casalatina): De acordo com a indicação da presidência-

-17/06/2021 09:44 (CONSUELO VAZQUEZ M. DOS SANTOS):

José Lourenço Filho

Senhores Condôminos, Bom Dia. Todos devem registrar sua participação e manifestar a concordância ...

Concordo com a indicação da presidência

-17/06/2021 11:12 (MARIA TEREZA RODRIGUES ALCARVA): concordo com a indicação da presidência

B. Assunto nº 02: 01. APROVAÇÃO DA NOVA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA MENSAL

- 16/06/2021 11:42:55 (Operador): Senhores Condôminos, Desde o início de minha gestão (abril de 2019), não foram medidos esforços quanto a negociação de todos os contratos mantidos pelo condomínio, alguns conseguimos manter o mesmo valor, outros conseguimos reduzir e fizemos a troca de outro incluindo outros itens de manutenção para adequar a nova necessidade do condomínio. Todas essas negociações representou uma economia anual de R\$ 46.372,62 ou mensal de R\$ 3.864,39 ou ainda, de R\$ 43,91 por apartamento. Com outro fornecedor (Pilar) negociamos uma cláusula contratual que não estava sendo cumprida, retornando para o caixa do condomínio o valor de R\$ 34.227,46. Analisando o financeiro do condomínio me preocupou o histórico do não reajuste do orçamento (anexo), no período de novembro/2016 à setembro de 2019 quando os valores estavam defasados e a inflação foi de 19,33%, o condomínio vinha utilizando o fundo de reserva para manter as despesas ordinárias, por isso em seguida houve uma Assembleia (julho de 2019) solicitando um reajuste da taxa condominial pelo índice de 17,66%. Nesta Assembleia foi aprovado o índice de reajuste de apenas 10% a partir de outubro de 2019 e após ser avaliado por um grupo de condôminos escolhido pela mesma para analisar todos os contratos (análise esta que não ocorreu). Na Assembleia de junho de 2020, devido a pandemia ficou decidido não reajustar a taxa, sendo que, ficou deliberado utilizar do fundo de reserva para complementar as despesas. Embora estando negociando com afimco os contratos, os valores atualmente recolhidos não estão cobrindo os custos e passado um ano utilizando o fundo de reserva, necessitamos reajustar os valores para o próximo exercício de julho de 2021 a junho de 2022 em 18,72%. Anexo planilha orçamentária demonstrando nossa necessidade. Entendemos a dificuldade pela qual todos estamos passando em função da pandemia, mas ainda assim temos que agir com cautela e responsabilidade, afim de que possamos preservar nosso patrimônio. Fico a disposição para qualquer duvida, durante Assembleia. Giovanina Cetrangolo - Síndica Junho/2021

- 16/06/2021 15:26:28 (VALTER LUIZ ROCHA ALVES): No momento que todos estamos vivendo, com alta de desemprego, alta de inflação provando o aperto no orçamento de todas as famílias, não é racional pensar em aumento de condomínio. Deveríamos ter uma Administração muito mais engajada em economizar e rever os serviços, por exemplo, trocar o zelador e todo o custo que ele traz para o condomínio por um funcionário terceirizado, implantar medidas para redução da despesas de luz e água, reduzir este contrato absurdo de caro com a empresa de segurança implantando portaria remota. Temos que ter novas ideias para reduzir custos e não ficar aumentando e aumentando o valor do condomínio sem adotar nenhuma ação para o novo normal que estamos vivendo.

- 16/06/2021 16:21:39 (MARIA REGINA PEREIRA MACEDO): Absurdo propor um aumento de 18,72% numa pandemia que estamos vivendo; teria sim, que promover reduções de custos, como por exemplo: apagar a luz da quadra quando não está sendo utilizada;; várias vezes a quadra é usada e se esquece de apagar a luz após o seu uso; enfim, deve ser analisado um plano geral para redução de custos efetivo do condomínio.

- 16/06/2021 19:22:30 (FLAVIO FERREIRA DA SILVA LOPES): A revisão dos serviços da Pilar, retirando o porteiro que fica na garagem, pode significar alguns meses de economia. Mas a verdade é que a inflação avançou, o poder de compra das famílias caiu e a pandemia trouxe carestia supra-inflacionária. Não podemos abrir mão de um fundo de reserva sólido, que represente a soma das despesas ordinárias em um período de tempo (eu sugiro três meses - é um tempo arbitrário, eu sei, mas razoável). Acredito que seja inevitável um reajuste, infelizmente.

- 16/06/2021 20:43:15 (GIOVANINA CETRANGOLO): Valter, Entendo que o momento atual é difícil, mas o condomínio tem uma estrutura a ser mantida e tudo que podíamos fazer dentro dessa estrutura foi realizado, mudar a estrutura necessitaria de uma Assembleia específica. A portaria remota atualmente é a melhor opção para diminuir o maior custo dos condômino, que é a mão de obra. O nosso condomínio não tem perfil para essa opção atualmente, devido ao grande fluxo de pessoas. Quanto ao nosso zelador ele esta no condomínio desde o início (16 anos), ele conhece toda estrutura e atua com muito profissionalismo, não compensaria substituí-lo por uma pessoa sem conhecimento de toda a estrutura do nosso condomínio, além do fato de termos a necessidade de custos com empresas de manutenção predial. O custo da energia elétrica das partes comuns esta concentrada no consumo dos elevadores e nas 23 bombas, o consumo da iluminação representa em torno de 15% do valor total da conta, ou seja aproximadamente R\$ 700,00 reais, que se reduzir 30% significa R\$ 200,00 reais de economia por mês, sem desprezar essa economia não resolverá a situação atual de reajuste, ou seja R\$ 2,27 reais por apto.

- 16/06/2021 20:59:28 (GIOVANINA CETRANGOLO): Maria Regina, não se trata de propor um aumento nesse patamar, pois o total das despesas mensais atuais com as reduções pelas negociações representa o valor minimo de cada item que faz parte do orçamento do condomínio que comparado com o valor anterior defasado apresentou o índices informado. Se o orçamento do condomínio fosse reajustado anualmente com certeza o índice de reajuste seria bem menor. Quanto apagar a luz da quadra apos o uso já reforçamos a orientação aos porteiros para o devido desligamento.

- 16/06/2021 21:14:36 (MARINÊS ATALLA): Apesar de toda explicação,achei realmente o percentual alto,pois tenho certeza q quem conseguiu manter seus empregos nesta pandemia,não tiveram este aumento,pelo contrário.Entendo a necessidade do reajuste mas acho q deveria ser repensado este percentual!

- **16/06/2021 21:16:26 (GIOVANINA CETRANGOLO):** Flavio, concordo que poderíamos eliminar porteiro que fica na garagem durante o dia, permanecendo o da noite. No entanto como foi aprovado em Assembleia apenas outra Assembleia poderá deliberar sob essa redução, pois envolve segurança podendo o condomínio ser responsabilizado por eventuais danos causados aos condôminos. Concordo também que, não podemos continuar usando verba do fundo de reserva para cobrir despesas ordinárias, que vem camuflando nossas reais necessidades.

- **16/06/2021 21:31:58 (GIOVANINA CETRANGOLO):** Marines, observei que nos últimos seis anos tivemos apenas três reajustes sempre com índices abaixo da nossa necessidade. O nosso orçamento esta sendo atualizado descontando as negociações conseguidas para evitar a utilização do nosso fundo de reserva.

- **16/06/2021 22:18:09 (LILIAN R.MANZAN DUQUE/GUILHERME M.DUQUE):** Prezados, boa noite! Como membro do Conselho de nosso Condomínio, sinto-me na obrigação de escrever neste espaço. De antemão, sou contra à proposta de aumento apresentada, principalmente da forma como é colocada. Disse isso à Síndica, pessoalmente, na última reunião que fizemos (algo em torno de um mês antes desta Assembleia). O atual momento de pandemia, onde boa parte de nossa população teve redução de renda e, alguns casos, culminando com a perda de empregos, não é favorável para aumentos deste porte. Mensalmente, tenho a oportunidade de verificar os gastos e a arrecadação do Condomínio e, de fato, o primeiro vem sendo, constatemente, maior que o segundo. Falei à Síndica que o aumento é justificável e que é importante termos um Fundo de Reserva seguro, mas na minha visão, este reajuste deve ser escalonado, ou seja, apresentado à nós Condôminos um planejamento voltado a um aumento gradual da arrecadação, proporcionando menor impacto no nosso orçamento e, paralelamente, uma conjugação de esforços para redução de despesas. É sabido que muitas ações foram realizadas. Outras sequer saíram do papel (como por exemplo, a falta de análise dos contratos pelo grupo de Condôminos). Penso que há muitas ideias a serem apresentadas e ações a serem realizadas, que podem ajudar nesta atual equação financeira.

- **16/06/2021 23:13:01 (VANDERLI CORREIA PRIETO):** Boa noite. Penso que 18,72% é um percentual alto. Corresponde à inflação oficial de 3 anos. Concordo com Lilian/Guilherme e Valter quanto a precisarmos rever o modelo de administração/gestão que temos. Pelo menos ele precisa ser questionado. Alguns pontos já foram levantados em assembleias: fidelização de fornecedores, revisão de contratos, despesas e forma de contratação de pessoal. Alguns avanços já foram relatados aqui, mas talvez possamos avançar. Nas últimas assembleias foi solicitado um planejamento de investimentos e de manutenção como contrapartida para aprovarmos aumento; e um planejamento de prioridade de utilização do fundo de reserva. Penso que não aconteceu. Reiteradamente também temos solicitado uma forma mais dinâmica (visual) de relato de despesas para que possamos acompanhá-las. Contratos também demoram para serem publicados no site da LARCON.

- **17/06/2021 08:08:08 (JOSE ANTONIO COLETO*):** Bom dia, faço parte do Conselho e sou contra qualquer tipo de aumento, pois estamos no meio de uma pandemia.

- **17/06/2021 08:56:04 (Edmar José Casalatina):** Bom dia! Concordo que estamos num momento atípico por conta da pandemia como já foi registrado em diversos comentários, porém, os custos de manutenção precisam ser pagos e entendo que a utilização do fundo de reserva não é a melhor opção. O índice que estamos discutindo agora já é fruto de uma postergação decidida anteriormente, uma nova postergação somente vai agravar a situação e um dia a conta terá que ser paga. Sou favorável ao estabelecimento de um plano de controle de despesas, desde que não comprometa a segurança e qualidade dos serviços.

- **17/06/2021 10:12:05 (HERICA MUKAI):** Concordo com os condôminos de: NÃO AUMENTAR O CONDOMÍNIO PELO MOMENTO DA PANDEMIA É INSTABILIDADE ECONÔMICO DO PAIS E DA SOCIEDADE O QUE ME INCLUI. SEGUNDO: À ACTUAL ADMINISTRAÇÃO DEVERIA SE PREOCUPAR DE APRESENTAR OS 3 ORÇAMENTOS PARA CADA SERVIÇO QUE É PRESTADO EM NOSSO CONDOMÍNIO COMO FOI ACORDADO EM ASSEMBLEIAS ANTERIORES. POR FAVOR DEVEMOS SER MAIS RACIONAIS E TER EMPATIA COM O PRÓXIMO QUE NÃO TEM A SORTE DE SUPORTAR TANTOS AUMENTOS COMO: AGUA; ENERGIA; ALIMENTOS; COMBUSTÍVEL.. E ETC.. "APROVEITO DE AVISAR: QUE ESTAMOS FAZENDO CAMPANHA DO AGASALHO AQUI ENTRE ALGUNS CONDÔMINOS; SE PUDER AJUDAR SE AGRADECE. FAVOR DEIXAR A DOAÇÃO NO SALÃO DE FESTA DA TORRE 1."

- **17/06/2021 11:40:26 (GIOVANINA CETRANGOLO):** Senhores Condôminos, Concordo que a proposta apresentada é assustadora no momento que estamos vivendo, mas é a realidade financeira atual do Condomínio, assim que assumi a gestão (2019) foi a primeira observação informada aos condôminos (Assembleia), a segunda observação é a idade da edificação (16anos), por isso é extremamente importante a preservação do fundo de reserva, se os aumentos anuais tivessem ocorridos esse momento difícil que estamos passando teríamos mais fôlego.

Podemos sim escalar esse reajuste, mas todos os condôminos devem ter ciência que enquanto a receita não for compatível com a despesa, manteremos a manutenção predial básica. Solicitei estudo para o escalonamento do reajuste em três etapas, sendo de 6% (seis por cento) a cada quatro meses a partir julho de 2021. Nesta opção deveremos usar aproximadamente R\$ 58.000.00 do fundo de reserva. Desta forma acredito que vai de encontro a opinião da maioria dos condôminos, sendo esta a proposta para votação.

- **17/06/2021 11:43:28 (CAIO DA SILVA AZEVEDO):** Entendo que o fundo de reserva não pode ser utilizado, pois como o próprio nome diz é um fundo reserva que todos devem ter e o condomínio também. Entretanto, discordo desse aumento elevado neste momento econômico que estamos vivendo, mas reconheço e acompanhando o relatórios de despesas que a arrecadação está bem maior que os gastos atuais, e a conta não fecha. Minha sugestão seria um ajuste menor e gradual, assim como o acompanhamentos de contratos e despesas que podem ser reduzidas paralelamente a fim de conseguirmos um equilíbrio das contas.

- **17/06/2021 11:50:04 (MAIRA M.FREIRE COSTA/FÁBIO EDUARDO SA):** Pessoal, bom dia! Entendo que poderíamos ter a necessidade de aumento, porém, não concordo com o momento, valor proposto e principalmente a forma como é colocada pela atual gestão (síndica/administradora). Tenho os mesmos entendimentos que os demais moradores: Precisamos repensar a estrutura do condomínio (zelador, administradora e síndico), novas possibilidades

de otimização dos custos (redução de pessoal/portaria virtual) e elaborar o orçamento baseado em um planejamento de manutenções, que inclusive é um assunto recorrente nas reuniões. Novamente nossa gestão não traz sugestões/cenários para evitarmos ou pelo menos absorver parte do aumento (18,72% é injustificável e descabido para o momento atual). Da mesma forma, por conta da pandemia, nosso condomínio ficou com áreas fechadas (quadra, brinquedoteca, academia...), que deveriam colaborar para parte do equilíbrio das contas. Se o condomínio está apresentando um cenário desfavorável ao longo dos meses, precisamos verificar o que acontece para tomar a decisão necessária o quanto antes e evitando que isso se prolongue para evitarmos esses aumentos desproporcionais. Para finalizar acho importante enfatizar que 2 membros do conselho se posicionaram contra o aumento proposto.

São Paulo - SP, 17/06/2021 22:00

Presidente da Assembleia

Pierre Pieruccini Gibert

Síndica

Giovanina Cetrangolo

Secretário da Assembleia

Ricardo Okano Lourenço