



Ata da Assembléia Geral Ordinária do Condomínio Residencial San Diego Sport Home, situado nesta Capital na Rua Breno Ferraz do Amaral, nº 51 – Vila Firmiano Pinto - SP. Às 20:00 horas, do dia 23 de junho de 2010, no salão de festas do próprio Edifício, Torre 1, reuniram-se em primeira convocação os condôminos do Condomínio Residencial San Diego Sport Home para Assembléia Geral Ordinária, atendendo ao edital de convocação da Sra. Síndica, regularmente enviado a todos os condôminos, datado de 11 de junho de 2010. 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 condôminos do Condomínio Residencial San Diego Sport Home, para Assembléia Geral Ordinária. Os condôminos presentes, por si ou por seus procuradores, assinaram a lista de presenças, o qual faz parte integrante da presente ata. Por parte da Administradora Larcon Imóveis e Administração Ltda., estiveram presentes, seu Diretor, Sr. José Lourenço Filho e seu gerente de condomínios, Sr. Cristian Rodrigues Rocha. Iniciada a reunião, foi indicado e eleito pela unanimidade dos presentes o Sr. Alexandre D’atri (apto. 93-B) para a presidência dos trabalhos, que convidou a mim, Cristian Rodrigues Rocha para secretariá-lo, no que acedi. Abertos os trabalhos, após a leitura da carta convocatória e verificação da legitimidade de votos, o Sr. Presidente colocou em pauta o primeiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ MAIO DE 2010”**. Inicialmente, foi sugerido e aceito pelos presentes a retificação da pauta para aprovação das contas do condomínio até abril de 2010, considerando que não houve tempo suficiente para conferência por parte de todos os Conselheiros das contas de maio de 2010. Em seguida, foi explicado que as contas em aprovação eram as constantes dos demonstrativos enviados mensalmente a todos os condôminos juntamente e fazendo parte integrante do boleto de pagamento da quota condominial mensal de cada unidade, sendo que as pastas com os balancetes mensais e os respectivos documentos comprobatórios dos lançamentos foram também mensalmente enviadas ao Conselho Consultivo/Fiscal que as conferiram e as aprovaram, estando as mesmas no recinto da Assembléia, possibilitando eventuais consultas. Foi explicado ainda que nos termos da Lei esta aprovação do Conselho necessitava ser ratificada pela Assembléia. A seguir foi informado aos presentes o saldo de caixa do condomínio no fechamento de maio/10, sendo Fundo de Reserva aplicado (Bradesco e Itau) no valor de R\$ 84.366,40; na Conta Ordinária R\$ 4.804,90; na Conta Benfeitorias R\$ 271,72 e no fundo de caixa rotativo (-)R\$ 601,00; Totalizando R\$ 88.841,52. Ainda, contas a receber representado pelos condôminos inadimplentes no valor de R\$ 23.453,56 encontrando-se com uma Ação Judicial de Cobrança em fase de execução e um acordo Extra Judicial. A seguir foi indagado dos presentes se havia alguma dúvida ou se gostariam de algum esclarecimento. Não tendo ninguém se manifestado, foram as contas do condomínio até abril de 2010 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes. Dando continuidade o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia. **“ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUBSÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL”**. Foi explicado que o mandato da atual gestão estava encerrado, havendo a necessidade da eleição de novo Corpo Diretivo para o próximo biênio. Inicialmente, foi solicitado que se apresentassem os candidatos ou fossem feitas as indicações para o Cargo de Síndico do Condomínio. Candidataram-se o Sr. Pablo López (Apto 73-A) e a Sra. Milene Amalfi Fortes (Apto 114-B). Não havendo mais indicações nem candidatos e após a verificação da legitimidade de votos, foi realizada a eleição para Síndico entre os dois candidatos, obtendo-se o seguinte resultado: Votaram pelo Sr. Pablo os condôminos representando 2 (duas) unidades e votaram pela Sra. Milene os condôminos representando 22



(vinte e duas) unidades. Desta forma foi reeleita pela maioria dos presentes a **Sra. MILENE AMALFI FORTES (APTO 114B)** para o cargo de **SÍNDICA DO CONDOMÍNIO SAN DIEGO SPORT HOME**. A seguir foram indicados e eleitos pela unanimidade dos presentes os seguintes condôminos para compor o Corpo Diretivo: **SUBSÍNDICO:** Sr. Pablo López (apto.73-A); **CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL, EFETIVOS:** Senhores Alexandre D'atri (Apto 93-B), Sandro Vilela Alcântara (Apto 53-A) e Lívio Teixeira (Apto 13-A); **SUPLENTE:** Senhoras Ana Carolina G. Eisencraft (Apto 22-B), Lívia F. Santos Carvalhal (Apto 42-A) e Maria Teresa Rodrigues Alcarva (Apto-21-A). Todos eleitos e considerados empossados em seus cargos pela unanimidade dos presentes a partir desta data nos termos da convenção do Condomínio. A seguir o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **“ESTUDO E APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA MENSAL PARA AS DESPESAS DO CONDOMÍNIO”**. Foi explicado que houve a necessidade da elaboração de nova previsão orçamentária para as despesas ordinárias do Condomínio a partir de julho de 2010, pois a atual em vigor desde setembro de 2008, vem se mostrando insuficiente para o pagamento das atuais despesas do condomínio, devendo ao final do mês encerrar com saldo negativo. A seguir foi distribuída entre os presentes a cópia da previsão orçamentária para o próximo período anual de julho de 2010 a junho de 2011 com projeção de reajuste sobre o valor anterior de 16,83%. Depois de explicado todos os itens, foi sugerido pelos condôminos presentes que o reajuste previsão orçamentária fosse arredondado para 20%(vinte por cento) totalizando a média mensal de R\$ 39.366,30 (trinta e nove mil trezentos e sessenta e seis reais e trinta centavos), diante de algumas pequenas benfeitorias a serem realizadas. Após algumas considerações, foram colocadas em votação as duas propostas, sendo aprovada pela maioria dos presentes, 22 votos a favor e 03 votos contra, a proposta de reajuste da previsão orçamentária mensal para as despesas ordinárias do condomínio a partir de julho de 2010 em 20%(vinte por cento), ou seja, no valor mensal de R\$ 39.366,30 (trinta e nove mil trezentos e sessenta e seis reais e trinta centavos), incluída a verba do fundo de reserva, a ser rateada de acordo com a fração ideal de cada unidade e arrecadada com vencimento para até todo o dia 05(cinco) de cada mês da referência. A seguir foi discutido quanto a taxa de utilização das seguintes partes comuns: **QUADRA POLIESPORTIVA:** Após algumas considerações foi aprovado pela maioria dos presentes a cobrança da taxa de utilização da quadra quando reservada pelo condômino para uso a noite (das 18:00 às 22:00 horas) e com pessoas não condominas, como forma de minimizar os custos de energia elétrica para iluminação, devendo ser efetuada a reserva através de impresso próprio na portaria e observada as demais regras do regulamento interno. Quanto ao valor foi aprovado iniciar com R\$ 30,00 (trinta reais) para as primeiras uma hora e meia, após R\$ 10,00 (dez reais) adicionais para cada meia hora complementar, desde que não haja reserva neste período para outro condômino. **SALÃO DE FESTAS E CHURRASQUEIRA:** Aprovado pela maioria dos presentes que sejam mantidos os atuais valores, sendo R\$ 30,00 para salão de festas e R\$ 20,00 para a Churrasqueira. A seguir o Sr. Presidente passou ao quarto item da ordem do dia: **“DELIBERAÇÕES QUANTO AO FINAL DE GARANTIA DA CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO”**. Foi informado a todos sobre o término da garantia dos 05 (cinco) anos da construção do edifício por parte da Construtora no próximo dia 02 de julho de 2010, sendo necessário um posicionamento do Condomínio em relação as medidas a serem adotadas, diante dos Artigos 618 e §único e 205/6 do C.C. e súmula 194TJ. Esclarecido aos presentes da necessidade da elaboração de laudo através de perito para se saber da existência ou não de anomalias, defeitos ou vícios construtivos, possibilitando



eventuais medidas, seja no âmbito extrajudicial ou judicial, junto a Construtora visando eventuais correções. Quanto ao valor do laudo foi explicado que pelos orçamentos recebidos estavam por volta de R\$ 8.000,00. Discutido amplamente o assunto e diante do fato de que atualmente a construção não se apresenta problemas aparentes, apenas algumas infiltrações de água na garagem que a Construtora tem efetuado os reparos, o tempo e os custos de uma demanda judicial e ainda a atual situação da Construtora, foi colocado em votação e aprovado pela unanimidade dos presentes a não elaboração do laudo e que não seja adotado por enquanto qualquer procedimento junto à Construtora quanto a garantia da edificação. A seguir o Sr. Presidente passou ao quinto e último item da ordem do dia: **“ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO”**. Com a palavra os Senhores Condôminos sugeriram os seguintes itens: a) **Eco-Ponto**: Solicitar as autoridades responsáveis que adotem procedimentos quanto aos lixos deixados na calçada em horários em que o eco-ponto não está aberto; b) **Monitoramento através de empresa de segurança**: Apresentada proposta e não aprovada a contratação deste serviço; c) **Demarcação de vaga externa** junto a calçada entre as entradas da garage para carga e descarga na rua, para facilitar aos moradores inclusive na chegada com taxi: Aprovado a elaboração de requerimento de solicitação junto a Prefeitura de São Paulo; d) **Vagas para visitantes no espaço do jardim** externo junto a calçada: Não aprovada pela maioria dos presentes; e) **Jardim externo**: Aprovado a elaboração de novo projeto paisagístico para estudo futuro; f) **Fechamento do vão debaixo da escada externa** de acesso ao condomínio: Aprovado o fechamento em grade acompanhando o padrão existente. g) **Reparo na tabela de basquete** da quadra: informado que já foi providenciado; h) **Aproveitamento dos dois salões existentes na garagem**, sugerido estudo do espaço para bicicletário e motos, espaço mulher, cinemateca e outros; i) Aquecimento da água da piscina, sugerido iniciar estudos. A seguir, esgotados os assuntos, o Sr. Presidente indagou se mais alguém desejava fazer uso da palavra. Não tendo ninguém se manifestado 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, 23 de junho de 2010.

Alexandre D'atri
Presidente

Cristian Rodrigues Rocha
Secretário