

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASTEL DE RAVENNA, situado nesta Capital de São Paulo na Rua Pascal, nº 186 - Campo Belo. Às 20:00 horas do dia 19 de julho de 2012 no salão de festas do próprio edifício, reuniram-se em primeira convocação os condôminos do Condomínio Edifício Castel de Ravenna para Assembléia Geral Extraordinária, nos termos da Convenção do Condomínio e atendendo ao edital de convocação do Sr. Síndico, regularmente enviado a todos os condôminos pela Administradora, datado de 02 de julho de 2012. Verificada a falta de “quorum” regulamentar, foi encerrada a presente reunião. Nos termos do edital, após trinta minutos, às 20:30 horas, do mesmo dia e local, reuniram-se em segunda convocação os condôminos do Condomínio Edifício Castel de Ravenna para a Assembléia Geral Extraordinária. Os condôminos presentes 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, Sr. Mario Morita. Iniciada a reunião foi indicado e eleito pela unanimidade dos presentes o Sr. Jorge Assef Neto (apto. 121) para a presidência dos trabalhos no que acedeu e convidou a mim, Mario Morita para secretariá-lo. Abertos os trabalhos, após a leitura da carta convocatória, o Sr. Presidente colocou em pauta o primeiro item da ordem do dia: **“DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO QUANTO A RESPONSABILIDADE PELA MANUTENÇÃO DO TETO NO ANDAR DA COBERTURA DO EDIFÍCIO”**. Com a palavra o proprietário do apartamento de cobertura explicou que quando adquiriu este imóvel já existia uma claraboia de vidro construída em estrutura de ferro e instalada no telhado do edifício, acima do compartimento do escritório do apartamento. Ocorre que quando da pintura do edifício foi constatada a necessidade urgente de manutenção, pois oferecia riscos de queda e colocava em risco a segurança das pessoas, além da dificuldade de acesso para qualquer tipo de manutenção. Diante de tal fato e da necessidade urgente da manutenção, surgiu a dúvida de quem seria a responsabilidade pela manutenção desta claraboia, tendo sido solicitado a Administradora que fizesse este levantamento pela documentação existente e consultada a legislação. Com a palavra o Dr. José Lourenço explicou que diante do fato do telhado da cobertura do edifício nos termos da Lei ser parte comum, a claraboia fazendo parte do telhado, também é considerada parte comum, portanto, a responsabilidade pela manutenção é do Condomínio. Explicou ainda que a claraboia poderia ter sido instalada pelo proprietário da época, ou seja, não fazia parte do projeto original da Construtora e tenha se convencionado que para instalação desta claraboia o condômino ficaria com a responsabilidade pela manutenção. Foi verificado na cópia do projeto original (cópia anexa) e estava demarcado apenas um domos, tendo sido explicado pelos condôminos presentes da época inicial que foram realizadas diversas mudanças no projeto original a pedido dos condôminos, não podendo ser afirmado que o projeto registrado era o construído. Foi explicado, também que não foi encontrado nenhum registro nas atas das Assembléias do Condomínio a respeito do assunto. Com a palavra o Dr.

Alberto, Síndico do Condomínio, explicou que em sua opinião não havia mais dúvidas de que a responsabilidade pela manutenção da claraboia sempre foi do Condomínio, inclusive diante da urgência dos serviços foram apresentados três orçamentos para a retirada da claraboia e execução de telhado em telhas onduladas igual a existente, assim aprovou a execução dos serviços, sanando os riscos envolvidos e o problema do acesso para a manutenção, (fotos do telhado e da claraboia retirada em anexo). Os serviços foram executados pelo valor total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) que foi pago pelo proprietário do apartamento de cobertura. Após algumas considerações foi colocado em votação e ratificado pela unanimidade dos presentes que a responsabilidade pela manutenção do telhado do edifício incluindo a claraboia é exclusiva do condomínio. Ainda, a ratificação da aprovação dos serviços executados conforme o orçamento aprovado pelo Sr. Síndico no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), bem como a arrecadação da verba correspondente depois das arrecadações da pintura e do perito e reembolso ao Condômino. A seguir o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“DELIBERAÇÃO QUANTO AS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PARA SOLUÇÃO DO BARULHO PROVOCADO PELA COLUNA DE ÁGUA DO EDIFÍCIO (POSSÍVEL GOLPE DE ARIETE)”**. Foi explicado que diante da reclamação da condômina do Apto. 41 da ocorrência de barulho e estrondos na rede hidráulica foi solicitado ao Sr. Ailton Silva Oliveira representante da Empresa Hidro Service Ltda., para vistoria e apresentação da solução, sendo que não foi constatado barulho em sua visita feita em alguns apartamentos. Foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos condôminos a realização de vistoria em todos os apartamentos em data previamente comunicado a todos os condôminos, possibilitando inclusive a verificação de eventuais vazamentos. Desta forma será efetuado contato com a empresa para marcar a data e enviar comunicado aos apartamentos. A seguir o Sr. Presidente passou ao terceiro e último item da ordem do dia: **“ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO COMDOMÍNIO”**. Foi sugerido iniciar estudo de instalação de gerador para energia alternativa quando da falta de energia elétrica. Foi sugerido, também a conscientização dos moradores quanto a não provocar barulho audíveis nos apartamentos vizinhos. A seguir esgotados os assuntos 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, 19 de julho de 2012.

Jorge Assef Neto
Presidente

Mario Morita
Secretário