

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASTEL DE RAVENNA, situado nesta Capital na rua Pascal, nº 186 – Campo Belo, SP. Às 20:00 horas, do dia 24 de novembro de 2008, no salão de festas do próprio Edifício, reuniram-se em primeira convocação os condôminos do Condomínio Edifício Castel de Ravenna para Assembléia Geral Extraordinária, atendendo ao edital de convocação da Sr. Síndico, regularmente enviado a todos os condôminos pela Administradora Larcon Imóveis e Adm. Ltda, datado de 12 de novembro de 2008. 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 Edifício Castel de Ravenna para Assembléia Geral Extraordinária. 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. 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 que convidou a mim Mário Morita para secretariá-lo, no que acedi. Abertos os trabalhos após a leitura da carta convocatória, inicialmente o Sr. Síndico apresentou o Sr. José Lourenço Filho, diretor da empresa Larcon Imóveis e Administração Ltda., nova administradora escolhida para o Condomínio. A seguir o Sr. Lourenço agradeceu a confiança depositada e fez a apresentação de sua empresa, se colocando a disposição para quaisquer esclarecimentos, inclusive apresentou o Sr. Mário Morita, seu gerente designado para o atendimento rotineiro do Condomínio. A seguir o Sr. Presidente colocou em pauta o primeiro item da ordem do dia: **“PRESTAÇÃO DE CONTAS FINAL DO PERÍODO DA ANTIGA ADMINISTRAÇÃO”** Com a palavra o Sr. José Lourenço explicou que foi apresentado o balancete final de acerto de contas da antiga administradora, sendo transferido o saldo credor final de R\$ 16.183,09 e inadimplência de R\$ 15.246,00, cujo demonstrativo foi conferido e achado conforme. Quanto a parte legal, fiscal e trabalhista, foram solicitadas e expedidas certidões negativas de débitos da Receita Federal, (tributos) Previdência Social (INSS) e da Caixa Econômica Federal (FGTS) sendo que esta última não foi expedida sendo solicitado esclarecimentos adicionais o que será providenciado. Quanto aos balancetes mensais e os documentos respectivos de pagamentos a empresa informou que se encontravam no condomínio. Confirmado pelo Sr. Muro que de fato existiam algumas pastas no Condomínio, foi entregue ao mesmo a relação dos documentos recebidos e faltantes. Foi explicado que havia sido elaborada uma vistoria técnica do estado de conservação do edifício, com fotos ilustrativas dos locais que necessitam de manutenção, circulando entre os presentes, sendo explicado pelo Sr. Muro que servirá de base para estudo e apresentação em Assembléia para deliberação dos condôminos. A seguir o Sr. Presidente sugeriu e foi aceito pelos presentes a inversão da ordem do dia, colocando em pauta o quarto item, ou seja, **“RATIFICAÇÃO DA NOVA ADMINISTRADORA”**. Inicialmente o Sr. José Lourenço explicou que foi analisada a convenção do condomínio, havendo a necessidade de atualização, pois está em desacordo com a Lei 10.406/02 principalmente quando prevê a eleição de um administrador com poderes de decisão, sendo esta atribuição nos termos da Lei exclusiva do Síndico, funcionando a administradora apenas como órgão administrativo e de assessoria ao Síndico, sendo esta a forma que sua empresa deverá desenvolver os trabalhos. A seguir o Dr. Muro, explicou os motivos que o levou a trocar de administradora com o aval de seu conselho. Com a palavra o Sr. Lourenço mais uma vez agradeceu a confiança depositada em sua empresa se colocando a disposição dos condôminos no que puder colaborar. A seguir foi colocada em votação a ratificação da contratação da administradora, Larcon Imóveis e Administração Ltda., como administradora do Condomínio Edifício Castel de Ravenna, tendo sido aprovada pela unanimidade dos presentes com a delegação de poderes nos termos da procuração outorgada pelo Sr. Síndico. A seguir o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“ANÁLISE DO RELATÓRIO TÉCNICO DAS MANUTENÇÕES NO EDIFÍCIO E DELIBERAÇÃO DAS PROVIDÊNCIAS”**. Com a palavra o Sr. Muro informou que recebeu o relatório técnico elaborado pela Administradora, apontando o atual estado de conservação do condomínio e como dito anteriormente, deverá ser objeto de estudo para execução por partes, conforme as deliberações dos condôminos em assembléia durante as gestões. Colocada em votação foi a proposição acima aprovada pela unanimidade dos presentes, principalmente pelo custo que representa e estar o condomínio com despesas sazonais. A seguir o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **“RATIFICAÇÃO DA ARRECADAÇÃO PARA PAGAMENTO DO 13º SALÁRIO/2008 DOS FUNCIONÁRIOS”**. Foi explicado pelo Sr. Síndico que conforme deliberado em assembléia havia autorizado a arrecadação de R\$ 11.400,00 em duas parcelas, com vencimentos para novembro e dezembro de 2008, juntamente com a quota-parte mensal das despesas do condomínio, sendo que pela projeção das despesas do condomínio até o final do ano, havia a possibilidade de não necessitar da arrecadação da segunda parcela desta verba para pagamento do 13º salário/2008 aos funcionários. Colocada em votação foi ratificada pela unanimidade dos presentes a arrecadação da primeira parcela no valor total de R\$ 5.699,17 bem como cancelada a arrecadação da segunda parcela. Com a palavra o Sr. Muro explicou que a administradora havia estudado o orçamento do condomínio, sendo que deverá se mostrar insuficiente para o próximo ano, devendo ser realizada nova Assembléia no primeiro trimestre para aprovação do estudo orçamentária para as despesas ordinária do condomínio. A seguir o Sr. Presidente passou ao quinto e último item da ordem do dia: **“ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL”**. Inicialmente foi explicado quanto a situação de cobrança dos condôminos em atraso nas despesas do condomínio, sendo as unidades 11 desde abril de 2008 e a unidade 61 desde setembro de 2008 cujos valores com a multa e atualização monetária, ultrapassava o valor de R\$ 16.000,00. Discutido amplamente o assunto enfocando a atual situação econômico-financeira do condomínio, os problemas com a arrecadação incompleta do orçamento ou até mesmo arrecadação complementar para cobrir a diferença orçamentária, foi deliberado pela unanimidade dos presentes, seja feita uma última tentativa de recebimento e na negativa o imediato ingresso da ação judicial de cobrança. A seguir foi solicitado esclarecimento quanto a possibilidade de protesto de créditos de cotas condominiais. Foi explicado pelo Sr. Lourenço quanto a Lei Estadual 13.160/08 existindo dúvidas com relação a sua eficácia, diante da dificuldade da comprovação da titularidade, comprovação da liquidez e certeza da dívida, bem como a possibilidade de sustação em ação judicial por dúvidas relativas a incompatibilidade desta Lei estadual com a Lei Federal que prevê a forma única de cobrança de cotas condominiais em atraso, podendo ensejar em indenização ao condômino por perdas e danos. Todavia, conforme instruções dos cartórios a primeira providência seria a aprovação da Assembléia para protestar títulos de cotas condominiais e a segunda o critério para o procedimento. Discutido amplamente o assunto, foi aprovado pela unanimidade dos presentes o protesto de créditos de cotas condominiais em débito, devendo ser previamente deliberado pelo Síndico e Conselho Consultivo, inclusive que o protesto seja sempre em nome do titular da unidade constante da certidão de propriedade obtida junto ao cartório de registro de imóveis. Foi aprovado ainda, que seja enviada circular aos condôminos para fornecer o número ou cópia de sua certidão de propriedade. Por questões de segurança, foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes a elaboração de ficha para registro dos funcionários que trabalham nos apartamentos, inclusive das empregadas domésticas; Fixação de placas na garagem indicando a velocidade máxima e a preferência na entrada da garagem. 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, 24 de novembro de 2008.

Jorge Assef Neto
Presidente

Mário Morita
Secretário