



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO, situado nesta capital na Avenida do Cursino, nº 912 – Saúde – Capital – São Paulo. Às 20:00 horas do dia 05 de setembro de 2013, no salão de festas do próprio condomínio, reuniram-se em primeira convocação os condôminos do Condomínio Gemelli Di Francesco para Assembléia Geral Extraordinária, atendendo ao edital de convocação da Sra. Síndica, datado de 27 de agosto de 2013, regularmente enviado a todos os condôminos pela Administradora. 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 Gemelli Di Francesco para a Assembléia Geral Extraordinária. Estiveram presentes os condôminos, por si ou por seus procuradores que assinaram a lista de presenças, o qual faz parte integrante da presente ata. Por parte de 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 Dr. José Antônio Silveira Neves (apto. A103) para a presidência dos trabalhos que convidou a mim, Mario Morita para secretariá-lo. Abertos os trabalhos, após lida a carta convocatória, o Sr. Presidente passou a pauta da Assembléia. Inicialmente, foi sugerido e aceito pelos presentes a inversão da ordem do dia, iniciando-se pelo terceiro item, ou seja: **“APROVAÇÃO DAS CONTAS DA GESTÃO ANTERIOR E DELIBERAÇÃO QUANTO A ISENÇÃO DA TAXA CONDOMINIAL DO EX-SÍNDICO”**. Foi explicado que nos termos da última Assembléia foi realizada a conferência e análise das contas da gestão anterior pelo atual Corpo Diretivo, sendo elaborado dois relatórios, um de documentos faltantes e outro de esclarecimentos de dúvidas, ambos encaminhados ao Ex-Síndico, através de contranotificação datada de 27 de agosto de 2013, solicitando esclarecimentos das dúvidas suscitadas e dos documentos faltantes. A seguir foi lida a notificação e os relatórios, os quais fazem parte integrante da presente ata, sendo os principais itens, **DOCUMENTOS FALTANTES**: Alvará de conclusão da edificação; Alvará do Corpo de Bombeiros – AVCB; Atestado dos Para-raios; Plantas do projeto e da estrutura da edificação; Alvará de funcionamento dos elevadores, contratos em vigor, diversos documentos do departamento de pessoal. Os condôminos presentes foram informados pelo ex-Síndico que se tais documentos não estiverem no condomínio deverão estar com a antiga Administradora. **ESCLARECIMENTO DE DÚVIDAS**: 1- Justificativa quanto aos pagamentos efetuados à STIS LTDA (fachada) no total de R\$ 454.160,00 do total de R\$ 545.000,00 sendo que a execução dos serviços foram apenas de aproximadamente 30% (trinta por cento) e o motivo da paralisação das obras até fevereiro de 2013; 2- Esclarecimento da transferência feita pela internet em 18.01.2013 no valor de R\$ 6.122,00 da conta do condomínio para a conta em nome do Ex-Síndico sem identificação ou documentação comprobatória; 3- Explicação quanto ao pagamento efetuado no total de R\$ 1.800,00 referente a retirada de curto circuito da recepção e revisão do alarme, monitores de vigilância Bl.III., que segundo informação não foi executado o serviço e no condomínio não existe o BL.III; 4- Aquisição de “press rinnaí”

da Elétrica Paulista Ltda., no valor de R\$ 780,00 que não se encontra nas áreas do condomínio; 5- Aquisição da FF móveis de 1 GRP 8/26 no valor de R\$ 580,00 não tem nota fiscal, não informa a empresa no recibo e identifica qual móvel se trata e aonde foi colocado. A seguir o Sr. Cristiano, ex-Síndico, pediu a palavra e informou que algumas informações já haviam sido enviadas a Sra. Síndica através de e-mails e que a transferência foi para reembolsar ao condômino pelos danos ocasionados pela STIS e que deve ser descontado desta empresa. Com relação aos outros pagamentos necessitava verificar junto às pastas de prestação de contas. Após algumas considerações foi sugerido e aceito pela maioria dos presentes que a aprovação das contas fica suspensa até a apresentação da resposta pelo Ex-Síndico das dúvidas suscitadas e submetidas a aprovação de Assembléia. Com relação a isenção da taxa condominial do ex-Síndico, foi a mesma colocada em votação e não foi aprovada pela maioria dos presentes, votando 23(vinte e três) unidades a favor e 42(quarenta e duas) unidades contra. A seguir o Sr. Presidente passou ao primeiro item da ordem do dia: **“BREVE PRESTAÇÃO DE CONTAS DO INICIO DESTA GESTÃO:** a. Andamento das obras e ratificação das decisões; b. Situação processual das ações judiciais (condômino e terceiros)”. Com a palavra a Sra. Nina, Síndica, explicou que a maior preocupação desta gestão foi o reinício das obras e esta sendo a conclusão das mesmas. As medidas iniciais adotadas foram diversas reuniões com a empresa e o corpo diretivo, resultando na renegociação do contrato, retomadas das obras e negociação e aprovação do orçamento para retirada da massa que estavam se desprendendo e colocação de nova massa pelo valor de R\$ 75.000,00 para pagamento em duas parcelas de R\$ 37.500,00 cada uma e após a conclusão de cada torre, sendo que de acordo com orçamentos recebidos tais serviços estavam por volta de R\$ 150.000,00. Negociação do pagamento das duas parcelas faltantes do orçamento inicial, no total de R\$ 90.000,00 para pagamento em 06(seis) parcelas mensais. Foi explicado que conforme cronograma da empresa as obras devem estar concluídas até o final do mês de outubro de 2013 caso as condições climáticas sejam favoráveis. Quanto a pintura deverá ser executada logo depois da conclusão da colocação das pastilhas. Após alguns esclarecimentos adicionais foram os procedimentos acima colocados em votação e aprovados pela unanimidade dos presentes. Explicou ainda que foram adotadas várias outras medidas, tais como, atendimento às exigências do Corpo de Bombeiros para regularização do AVCB vencido há muitos anos; Vistoria técnica do empreendimento; Finalização dos serviços de impermeabilização da laje de cobertura; levantamento da documentação legal, fiscal e trabalhista do Condomínio e conclusão da pequena auditoria; Revisão do sistema de Segurança, CFTV e radio comunicadores; Reestruturação do quadro de funcionários e nova estrutura de trabalho; Regularização da titularidade e frações ideais das vagas de garagem, Reavaliação da estrutura de manutenção do empreendimento (portões, jardim e outras); Regularização das instalações das caixas d’água; Levantamento da situação econômico-financeira do condomínio, da inadimplência e das ações judiciais. Quanto às ações judiciais, atualmente estava em andamento o processo contra a Método Inst. Com Ltda., existindo sentença a favor do condomínio para receber indenização de R\$ 35.000,00 estando com

recurso especial junto ao STJ. Outra, contra a Gemelli Emp.Imob. Ltda., com sentença desfavorável ao condomínio e sucumbência pendente de R\$ 70.000,00 estando com recurso junto ao TJSP. Neste caso foram realizadas algumas reuniões com o titular da empresa e seu Advogado com objetivo de realizar acordo, estando em negociação a execução da recuperação do piso da garagem o que foi aceito pelos presentes. Ainda, três ações de cobrança de condôminos inadimplentes, uma na fase de execução, outra com tentativa de conciliação e a ultima na fase de citação inicial. A seguir o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“RATIFICAÇÃO DA ESCOLHA DA ADMINISTRADORA”**. Com a palavra a Sra. Síndica explicou os motivos que levarão a decisão, sendo o principal a falta de atendimento. Diante das propostas recebidas e pelo conhecimento do seu trabalho, foi escolhida a empresa Larcon Imóveis e Administração Ltda. que vem prestando bons serviços e principalmente com a acessória na gestão condominial. Realizada a votação foi ratificada pela unanimidade dos presentes a Larcon Imóveis e Administração Ltda. como administradora do Condomínio nos termos da Lei, da Convenção e com os poderes outorgados em procuração. A seguir o Sr. Presidente passou ao quarto item da ordem do dia: **“ATUALIZAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA MENSAL DAS DESPESAS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO, INCLUSÃO DO FUNDO DE RESERVA E FIXAÇÃO DO MONTANTE”**. Foi explicado que foi elaborado e distribuído entre os presentes o estudo orçamentário anual para as despesas do condomínio do período de outubro de 2013 à setembro de 2014, cuja média mensal é de R\$ 72.372,56 já incluído o fundo de reserva legal no percentual de 5%(cinco por cento) de convenção. Foi explicado que o reajuste estava por volta de quinze por cento sobre o valor anterior, justificado pelo reajuste dos salários dos funcionários pelo dissídio coletivo em outubro/2013, o reajuste das tarifas públicas e as manutenções obrigatórias contratadas. Colocada em votação foi a nova previsão orçamentária anual, aprovada pela maioria dos presentes, votando contra os condôminos das unidades 143B e 52B, a ser arrecadada mensalmente pela média e de acordo com a fração ideal de cada unidade e com vencimento para até todo o dia 05 de cada mês da referência. Quanto ao montante foi deliberado o valor do orçamento anual. A seguir o Sr. Presidente passou ao quinto item da ordem do dia: **“ APROVAÇÃO PARA REFORMA E IMPLANTAÇÃO DE ESTRUTURA PARA A CHURRASQUEIRA”**. Foi explicado pela Sra. Síndica os problemas ocorridos com a utilização da churrasqueira e do salão de festas, considerando que quando da utilização da churrasqueira que é gratuita os condôminos querem utilizar os equipamentos do salão de Festas. Para solução definitiva do problema foi sugerido estudo para ampliação da churrasqueira com estrutura independente. Colocada em votação foi a sugestão acima aprovada pela unanimidade dos presentes. A comissão foi formada pelos seguintes condôminos: José Luiz de Menezes (Apto. A042); Sergio Leite (Apto.A094); Douglas L. Seklea (Apto.A142); Roberto Mambu (Apto.B061) e o Corpo Diretivo do Condomínio. Após aprovação prévia deverá ser apresentado em Assembléia para aprovação definitiva. Foi deliberado que enquanto não for aprovado e executado o novo projeto, deverão permanecer as regras existentes no regulamento do Condomínio, devendo ser aplicado

aos infratores as penalidades previstas em convenção e regulamento. Quanto a utilização da copa do salão de festas pela lateral foi colocado em votação, tendo sido aprovado pela maioria dos presentes. A seguir o Sr. Presidente passou ao sexto item da ordem do dia: **“ESTUDO E APROVAÇÃO PARA SANAR INFILTRAÇÃO DE ÁGUA DA PISCINA”**. Foi explicado aos presentes da necessidade de resolver o problema de infiltração de água da piscina, principalmente com a proximidade do verão e das férias escolares. Foram coletados diversos orçamentos de vários tipos de impermeabilização, sendo a convencional com manta asfáltica, o método de injeção com produto químico e aplicação de resina pelo método fibersals, este último exclusivo da empresa e com garantia de 15(quinze) anos. Após algumas considerações foi colocado em votação e aprovado pela unanimidade dos presentes a impermeabilização da piscina em caráter de urgência e pelo método fibersals. Quanto a verba foi aprovado pela unanimidade dos presentes, seja utilizada se possível parte do fundo existente e a diferença arrecadada nas mesmas condições do orçamento negociado e aprovado pelo Corpo Diretivo do Condomínio. A seguir o Sr. Presidente, sugeriu e foi aprovado pela maioria por se tratar de itens de alteração da convenção do condomínio a discussão conjunta dos itens 7 a 10 da ordem do dia, ou seja: **“APROVAÇÃO PARA ALTERAÇÃO DA TAXA DE UTILIZAÇÃO DO SALÃO DE FESTAS, PRAZO MÍNIMO E MÁXIMO PARA RESERVA, HORÁRIO DE UTILIZAÇÃO E SANÇÕES QUANTO A BARULHO”**; **“APROVAÇÃO PARA FIXAÇÃO DA TAXA DE UTILIZAÇÃO DA CHURRASQUEIRA, PRAZO MÍNIMO E MÁXIMO PARA RESERVA E USO INDEPENDENTE”**; **“ALTERAÇÃO DO PERCENTUAL DA PENALIDADE DE MULTA AOS INFRATORES DAS NORMAS DA CONVENÇÃO E DO REGULAMENTO INTERNO”**; e **“RETIFICAÇÃO DA LIMITAÇÃO DE GESTÕES DO SÍNDICO E ISENÇÃO MENSAL DA SUA COTA CONDOMINIAL NAS DESPESAS ORDINÁRIAS”**. Diante do fato de ser exigido o quorum de 2/3 (dois terços) das frações ideais do condomínio para serem aprovadas as alterações dos itens acima e tendo sido constatado não existir este quorum na Assembléia foi sugerido e aprovado pela maioria dos presentes que seja discutido em próxima oportunidade. Votou contra o Sr. Cristiano, ex-Síndico solicitando que constasse de ata seu voto declarado. 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 pela Sr. Presidente e por mim Secretário. São Paulo, 05 de setembro de 2013.

Dr. José Antônio Silveira Neves
Presidente

Mario Morita
Secretário