

**TECMÓBILI**

CONDOMÍNIOS

Desde 1994

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO
CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO**

Aos quinze (15) dias do mês de janeiro (01) do ano dois mil e treze (2013), reuniram-se em **Assembleia Geral Ordinária**, no Salão de festas do Condomínio Gemelli Di Francesco, sito à Av. do Cursino, 912 - Saúde, nesta Capital, as 20h30min em segunda convocação, os Condôminos do Condomínio em epígrafe, para deliberarem sobre a ordem do dia constante no edital de convocação, datado de 04 de janeiro de 2013, regularmente distribuído a todos, conforme determina a legislação vigente. Para a presidência foi indicado o **Sr. Carlos Moreira Silvano** (unidade 24 A), que convidou a mim, **Orestes L. de Camargo Jr.**, representante da Tecmóbili® Adm. de Bens Ltda. para secretariá-lo. Verificado o quorum, constatou-se o número legal de Condôminos, conforme assinaturas apostas no livro de atas, estando representadas as unidades: **Bloco A:** 11, 12, 22, 24, 31, 32, 33, 42, 43, 52, 53, 54, 63, 72, 74, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 103, 112, 113, 124, 131, 134, 141, 153; **Bloco B:** 22, 24, 34, 44, 51, 54, 61, 71, 72, 82, 101, 104, 112, 124, 131, 141, 143, 144, 151. Efetuada pelo Presidente da mesa, a leitura do Edital de Convocação, iniciaram-se os trabalhos deliberando-se o item **1 - APROVAÇÃO DA PRESTAÇÃO DE CONTAS DA ATUAL GESTÃO: Período de Outubro/2011 a Dezembro/2012:**

Inicialmente o Sr. Osvaldo Piche, proprietário e residente do apartamento nº. 81 - Torre A solicitou que se consignasse em ata a sua reprovação das contas, uma vez que não lhe foram entregues todas as pastas para análise, mas, nas poucas entregues, foi possível constatar alguns pagamentos em atraso gerando multas para o condomínio, títulos denunciados em cartório e a impossibilidade de verificação nas receitas, principalmente decorrentes dos acordos. Concomitantemente a Sra. Giovanina (unidade 31 A), na qualidade de uma das representantes da comissão de obra, também sugeriu a reprovação das contas através da leitura de documento elaborado pela comissão de obras relatando que havia sido efetuado pagamentos muito além dos serviços prestados chegando ao montante de R\$ 454.160,00 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil cento e sessenta reais), representando pagamento efetuado de 83,33% do valor contratado pelos serviços realizados até o presente momento restando a pagar apenas R\$ 90.840,00 (noventa mil oitocentos e quarenta reais) que representa apenas 16,67% para quitar o contrato de reforma de fachada, entendido como uma verdadeira disparidade, em seguida apresentou a sugestão da comissão de obras de ser efetuada uma ampla auditoria nas prestações de contas e nos contratos firmados para avaliação dos atos administrativos. Isto posto e após um amplo debate e manifestações explanadas, o Presidente da mesa submeteu a apreciação dos presentes a aprovação das contas, oportunidade que as mesmas foram rejeitadas por maioria absoluta. O Síndico, Sr. Christiano, de forma referendar suas contas, foi também favorável a instauração de uma auditoria, porém, como o assunto não está pautado e tampouco se tem noção dos custos para a realização deste serviço, restou deliberado por unanimidade que os integrantes da nova gestão, que serão eleitos na presente data, farão uma análise prévia das pastas do período da gestão que se encerra, assessorada de profissionais se for o caso e, posteriormente será convocada uma assembleia geral, para apresentação dos estudos e encaminhamentos necessários. Registre-se que no fechamento das contas do mês de dezembro/2012, os saldos contábeis eram os seguintes: **Conta Ordinária:** R\$ 46.216,40 (quarenta e seis mil, duzentos e dezesseis reais e quarenta centavos); **Conta Fundo de Reserva:** R\$ 56.176,75 (cinquenta e seis mil, cento e setenta e seis reais e setenta e cinco

REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

5200059



centavos); **Conta Melhorias:** R\$ 232.804,81 (duzentos e trinta e dois mil, oitocentos e quatro reais e oitenta e um centavos), totalizando R\$ 335.197,96 (trezentos e trinta e cinco mil, cento e noventa e sete reais e noventa e seis centavos); valores estes devidamente aportados na conta corrente e respectivas aplicações junto ao Banco Itaú. Ato contínuo deliberou-se o item **2 - APRESENTAÇÃO, ANÁLISE E APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA O PRÓXIMO PERÍODO ANUAL:** Inicialmente foi distribuída aos presentes a planilha de receitas e despesas realizadas nos últimos 12 (doze meses), onde se verifica que em decorrência dos aumentos ocorridos no período para energia elétrica, água e esgoto, renovações contratuais, dissídio coletivo dos funcionários, se torna imperioso um reajuste na ordem de 10% (dez por cento). Com a palavra o Sr. Orestes, representante da administradora, salientou que a apresentação desta previsão restringe-se somente à parte técnica, porém, caso fosse desejo da maioria, poderia ser mantida a taxa condominial, e após a eleição do novo Corpo Diretivo, o mesmo poderia analisar e apresentar em assembleia futura uma nova proposta. Instaurou-se então um amplo debate, e, como a planilha da previsão orçamentária apresentada para o período de fevereiro/2013 à janeiro/2014, a qual faz parte integrante da presente ata, reflete a necessidade financeira do condomínio, efetuados os demais esclarecimentos e apresentadas propostas alternativas, os presentes aprovaram o aumento proposto de 10% (dez por cento), porém, devendo ser aplicado a partir de fevereiro de 2013 o percentual de 8% (oito por cento), sendo delegado poderes ao Corpo Diretivo para, se necessário no decorrer do exercício, aplicar o percentual restante de (2%) sem a necessidade de uma nova assembleia. Deliberou-se a seguir o item **3 - ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUBSÍNDICO E MEMBROS DO CONSELHO FISCAL PARA O PRÓXIMO BIÊNIO:** Foi explicado que o mandato da atual gestão encerra no próximo dia 31 de janeiro de 2013, havendo a necessidade da eleição de novo Corpo Diretivo para a nova gestão de **01 de fevereiro de 2013 à 31 de janeiro de 2015.** Inicialmente foi solicitada pela Presidência da mesa a apresentação de candidatos ou fossem feitas indicações ao cargo de síndico, Apresentou-se como candidata a Sra. Giovanina Cetrangolo (unidade 31 A). Não havendo mais candidatos nem indicações foi eleita por aclamação por unanimidade, a **Sra. GIOVANINA CETRANGOLO** (apto.31-A) para **SÍNDICA DO CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO** - CNPJ 06.091.343/0001-95. A seguir foram indicados e eleitos, também por unanimidade, os seguintes condôminos para compor o Corpo Diretivo:

Subsíncido Bloco A: João Alberto Lanzoni – Unidade 101 A

Subsíncido Bloco B: Bernardino Jacinto dos Santos – Unidade 82 B

Conselheiros - Bloco A

Oswaldo Piche – Unidade 81 A

José Antonio Silveira Neves – Unidade 103 A

Carlos Moreira Silvano – Unidade 24 A

Conselheiros - Bloco B

Mary Francis Gonçalves de Souza – Unidade 104 B

Haiashi Takano – Unidade 54 B

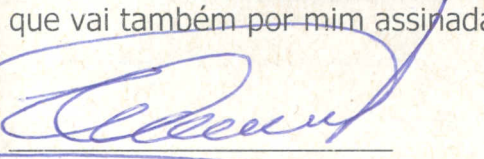
Rene Bellan – Unidade 12 B

Todos eleitos e considerados empossados em seus cargos a partir de 01 de fevereiro de 2013 nos termos da convenção do Condomínio. Com relação à isenção da taxa condominial, que

**TECMÓBILI**

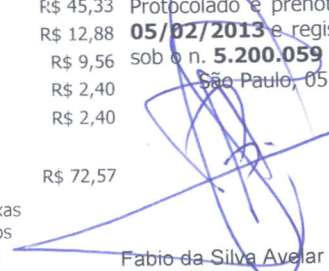
CONDOMÍNIOS

sempre é concedida após o cumprimento do mandato, foi salientado que, conforme prevê o Regulamento Interno, a isenção deve ser votada ao final de cada mandato para pagamento futuro mediante desempenho ocorrido. Assim, após a manifestação dos presentes, inclusive por não estar pautado, o assunto não foi deliberado, devendo constar na próxima na pauta da próxima assembleia, a aprovação da isenção para o síndico que ora encerra o seu mandato e definir a forma de isenção da síndica eleita, sendo que, no caso de alteração, deverá também constar na pauta a alteração do regulamento Interno. Deliberou-se a seguir o último item **4 - ASSUNTOS GERAIS: Garagem:** Foi relatado pela Sra. Mary (Unidade 104B) que alguns moradores, infelizmente não obedecem as mãos de acesso da garagem, tanto na entrada como de saída, o que poderá acarretar acidentes. Constatada a unidade infratora, a mesma deverá ser advertida e penalizada de acordo com as normas internas; **Normas de boa vizinhança:** Reclamou ainda Sra. Mary, que comumente em sua sacada encontra cinzas e pontas de cigarros oriundos dos apartamentos mais altos. Esta reclamação foi também promovida por vários condôminos presentes, fatos estes extremamente preocupantes, pois, as pontas de cigarros que muitas vezes são atiradas acesas poderão acarretar danos irreparáveis. Os moradores também devem se atentar que a acústica das paredes e pisos não é ideal, assim, andar de sapatos de saltos altos, arrastar móveis acaba prejudicando muitos os vizinhos; **Livro de ocorrências:** como o livro de ocorrências foi retirado da portaria, na gestão anterior a que se encerra, e, dada a solicitação dos moradores do restabelecimento de um canal de comunicação, será disponibilizado um novo livro de ocorrências na portaria; **Prioridades:** Como em levantamento prévio realizado pela síndica eleita, das necessidades do condomínio, a mesma comunicou que realizará neste início de mandato, reuniões periódicas, abertas a todos os condôminos, para que se possa elaborar uma lista de prioridades, para posteriormente em assembleia geral, promover os encaminhamentos necessários. **Atraso na entrega das atas:** O Sr. Lanzoni (unidade 101 A) reclamou com relação a demora da entrega das atas, oportunidade que o representante da Tecmóbili se prontificou a doravante agilizar a confecção entrega das próximas atas. Como mais nenhum condômino quis fazer uso da palavra e nada mais havendo a ser tratado, o Presidente solicitou a mim secretário que lavrasse a presente Ata, para fins e efeitos legais, que vai também por mim assinada. São Paulo, 15 de janeiro de 2012, *dia 2013*.


Carlos Moreira Silvano
Presidente


Orestes L. de Camargo Jr.
Secretário

4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 15.141.653/0001-68
Rua XV de Novembro, 251 - 5º Andar - Centro - CEP. 01013-001 - São Paulo/SP

Emol.	R\$ 45,33	Protocolado e prenotado sob o n. 100.610 em
Estado	R\$ 12,88	05/02/2013 e registrado, hoje, em microfilme
Ipsesp	R\$ 9,56	sob o n. 5.200.059 , em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 2,40	São Paulo, 05 de fevereiro de 2013
T. Justiça	R\$ 2,40	
Total	R\$ 72,57	
Selos e taxas Recolhidos p/verba		 Fabio da Silva Avelar - Substituto do Oficial

PROCOLO MICROFILM
-5FEV2013
5200059
4º REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS