



CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

Avenida do Cursino, nº 912 – Saúde – São Paulo - SP

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

(nos termos do art. 24 § 2º da lei 4.591)

CONVOCAÇÃO: Regularmente enviada a todos os condôminos, datada de 03/04/2019;

DATA/HORÁRIO: 17 de abril de 2019 – início às 20:30 horas - 2º convocação – Término: 22:30hs.

LOCAL: salão de festas do próprio condomínio – Torre 01

PRESIDENTE: Sr. João Alberto Lanzoni (Apto.A124);

SECRETARIO: Ricardo Okano Lourenço (Larcon)

PRESENTES: Condôminos por si ou por seus procuradores que assinaram a lista de presenças;

Administradora: Srs. José Lourenço e Ricardo Okano Lourenço.

ORDEM DO DIA:

1. APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO DA GESTÃO FEV/17 Á FEV.19;

- ✓ Entregue antecipadamente aos condôminos o relatório da Gestão do Sr. Mauricio como Síndico, contendo breve relato das realizações do período em cada setor, Gráficos, Relatórios Financeiros, Benfeitorias Executadas com as fotos ilustrativas e as Benfeitorias a realizar.
- ✓ Foram explicados os itens do relatório e enfatizada as ações visando à melhoria da segurança no condomínio, inclusive com 02 treinamentos de todos os colaboradores, já realizados, feito pela Polícia Militar do Estado de São Paulo e das ações de cooperação com o Condomínio, através do relacionamento desenvolvido pelo Sr. Mauricio – Síndico, e todos tem a obrigação de contribuir com a segurança do condomínio, caso contrário, colocarão em risco todos os moradores à acontecimentos desagradáveis.

2. APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO DO PERÍODO DE FEV/17 Á FEV/19;

- ✓ 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 contribuição condominial mensal de cada apartamento;
- ✓ Explicado ainda, que mensalmente foi enviada ao Conselho Consultivo pasta contendo cópia destes demonstrativos com os respectivos comprovantes das despesas realizadas, que as conferiu e as aprovou mensalmente conforme o termo assinado integrante de cada pasta. Ainda, que as mesmas estavam no recinto da Assembleia, possibilitando a consulta para dirimir eventuais dúvidas. Explicou, ainda, que nos termos da Lei, a Assembleia deve ratificar ou não esta aprovação.
- ✓ Foi explicado conforme a prestação de contas que o saldo no final do período, era de R\$ 41.286,94 na conta ordinária, R\$ 5.729,60 na conta extraordinária, R\$ 328.131,77 na conta fundo de reserva, R\$ 8.700,00 na conta fundo de caixa rotativo e R\$ (-) 700,00 na conta fundo de caixa rotativo 2, totalizando um saldo de R\$ 383.148,31.
- ✓ A seguir foi indagado se alguém tinha alguma dúvida ou gostaria de algum esclarecimento. Foi solicitado esclarecimentos quanto ao total de R\$ 436.643,39 no item de Benfeitorias, conforme o relatório de gestão e qual seria a alçada do Síndico para aprovações deste vulto.
- ✓ Foi explicado que por motivo de resumo foi inserido neste item as manutenções e conservações do condomínio do período de 25(vinte e cinco) meses, assim o valor ficou representativo e que não foi realizada nenhuma benfeitoria que representasse despesas excessiva e necessitasse de prévia aprovação da Assembleia, bastando verificar no relatório de gestão.



- ✓ A seguir, não tendo ninguém mais se manifestado, foram às contas do condomínio de fevereiro/2017 a fevereiro de 2019 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes.
- ✓ As pastas com os demonstrativos e os documentos respectivos foram entregues ao Sr. Síndico para serem mantidas no Condomínio, no local determinado, junto com as demais.

3. APROVAÇÃO DO PAGAMENTO DA ISENÇÃO DO SÍNDICO;

- ✓ Nos termos da Convenção e Regulamento Interno do Condomínio o Síndico tem o direito a isenção de sua quota condominial do período em que exerceu o cargo de Síndico, desde que aprovada pela Assembleia no final da gestão.
- ✓ Colocada em votação foi aprovado pela unanimidade dos presentes o reembolso ao Síndico das suas quotas condominiais do período de maio de 2017 a abril de 2019, contra assinatura do recibo correspondente.

4. ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUB-SINDICOS E CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL;

- ✓ Foi explicado que o mandato da atual gestão estava encerrando, 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 ao Cargo de Síndico do Condomínio.
- ✓ Foi consenso entre os presentes a reeleição do Sr. Mauricio como Síndico para a nova gestão. Não havendo mais indicações e nem candidatos e após a verificação da legitimidade de votos, dos condôminos presentes e dos condôminos com procuração, foi realizada a eleição tendo sido reeleito pela unanimidade dos presentes o SR. MAURICIO CAMARGO DE BRITO – CPF Nº 954.821.998-00 para o cargo de SÍNDICO DO CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO, CNPJ nº 06.091.343/0001-95.
- ✓ A seguir foram indicados e eleitos, também pela unanimidade dos presentes, os seguintes condôminos para compor Corpo Diretivo do Condomínio, junto com o Síndico:

SÍNDICO: MAURICIO CAMARGO DE BRITO – CPF Nº 954.821.998-00 – Reeleito;

SUBSÍNDICOS:

Bloco A – JOÃO ALBERTO LANZONI – Apto. 124 A – Reeleito;

Bloco B – BERNARDINO JACINTO DOS SANTOS – Apto. 82 B – Reeleito;

CONSELHO CONSULTIVO:

BLOCO A:

OSWALDO PICHE – Apto. 81 A – Reeleito;

CARLOS MOREIRA SILVANO – Apto. 24 A – Reeleito;

GIOVANINA CETRANGOLO – Apto. 31 A – Reeleita;

BLOCO B:

MARY FRANCIS GONÇALVES DE SOUZA – Apto. 104 B – Reeleita;

WLAMIR CARDOSO ROMÃO – Apto. 51 B – Reeleito;

RENE BELLAN – Apto. 12 B. – Reeleito;

SUPLENTE:

LAZARO SALVADORE PAGANO – Apto. 121 A – Reeleito;

JOSÉ ROBERTO DA SILVA – Apto. 13 B – Eleito.

- ✓ Todos eleitos e considerados empossados em seus cargos a partir de 01 de maio de 2019 nos termos da Lei, da Convenção e Regulamento Interno do Condomínio.

5. ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO.

Discutidos e deliberados os seguintes assuntos:

1. **PORTÕES DAS GARAGENS** - Melhorar o sistema de abertura e fechamento para redução do tempo, individualização do acionamento com registro na portaria. Foi solicitada a conscientização dos condôminos quanto ao acionamento do portão para maior segurança de todos, devendo fechar o portão, através do seu próprio controle, tanto na entrada como na saída com seus veículos, e que não é permitido o trânsito de pessoas, entrada e ou saída de condôminos / visitantes, pelas rampas de acesso às garagens;
2. **CALÇADA** – Sugerido manutenção na calçada nos fundos do edifício.
3. **BARULHO NOS APARTAMENTOS:** Corroborando as normas do regulamento interno, foi deliberado as seguintes medidas: sobre o barulho excessivo nos apartamentos:
 - a. ADVERTÊNCIA Nº 01 - Após a primeira reclamação formal de um condômino, será enviada a advertência ao infrator;
 - b. ADVERTÊNCIA Nº 02 - Na segunda reclamação, o reclamante deverá fundamentar com prova irrefutável, para que o condomínio possa enviar a advertência número dois;
 - c. AUTUAÇÃO DE MULTA: Na terceira reclamação em diante, o reclamante deverá apresentar prova irrefutável, para que o condomínio possa enviar a autuação de multa, nos termos da convenção e regulamento interno. O condômino apenado terá o direito à ampla defesa e ao contraditório, devendo formalizar através de requerimento endereçado ao Corpo Diretivo do Condomínio, que vai reapreciar o caso e informar ao recorrente por escrito;
4. **BOTIJÕES DE GÁS NOS APARTAMENTOS:** Foi deliberado que seja cumprido a Lei, a Convenção e o Regulamento Interno do Condomínio, sendo enviada NOTIFICAÇÃO ao condômino infrator para a imediata retirada e não sendo o Condomínio atendido, serão emitidas AUTUAÇÕES DE MULTA enquanto não for regularizada a situação, além da denúncia aos órgãos competente.
5. **INADIMPLENTES:** Explicada a situação de cobrança dos inadimplentes, sendo que dos cinco casos existentes, quatro estão com acordo extrajudicial sendo cumprido e um em fase de negociação.
6. **ASSEMBLEIA ANUAL:** Foi solicitado esclarecimentos quanto a não realização da Assembleia Ordinária no primeiro ano de gestão, sendo explicado pelo Sr. Síndico os fatos, de gravidade intensa ocorrida na porta de seu apartamento e a violência contra o seu patrimônio (veículo), que impossibilitaram sua realização e aceito pelos presentes.
7. **IPTU – EXERCÍCIO DE 2019:** Explicado que foi realizado estudo pelo Departamento Jurídico da Administradora que apontou além do fato da correção acumulada do valor do metro quadrado da planta da PMSP, o padrão de construção foi definido como 02C sendo seu valor por m² maior do que o valor do m² do CUB publicado pelo SINDUSCON. Estando esse assunto ligado ao direito de propriedade individual, foi sugerido que os condôminos interessados em ingressar com processo junto a PMSP devam formar um Litisconsorte e contratar Advogado para o trabalho, correndo os custos por conta dos condôminos interessados. Para facilitar os condôminos interessados devem formalizar por carta o seu interesse e entregar ao Sr. Síndico.

Cumprida a ordem do dia, foi encerrada a reunião cuja ata segue assinada pelo Senhor Presidente e por mim Secretário, para o competente registro junto ao Cartório de Títulos e Documentos.

João Alberto Lanzoni
Presidente

Ricardo Okano Lourenço
Secretário