

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO, situado nesta capital na Avenida do Cursino, nº 912 – Saúde – Capital – São Paulo. Às 20:00 horas do dia 28 de março de 2014, no salão de festas do próprio condomínio, reuniram-se em primeira convocação os condôminos do Condomínio Gemelli Di Francesco para Assembléia Geral Ordinária, atendendo a Convenção do Condomínio em seu artigo 37 e ao edital de convocação da Sra. Síndica, datado de 20 de março de 2014, 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 Ordinária. 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 ao primeiro item da ordem do dia: **“BREVE RELATO QUANTO AOS ATOS ADMINISTRATIVOS”**. (Finalização das obras das pastilhas, andamento da pintura, piscina, reestruturação do quadro de funcionários e outros). Inicialmente, foi explicado das dificuldades nas tratativas com a empresa STIS Impermeab. e Revestimentos Ltda., diante dos problemas financeiros pela qual a empresa esta passando, deixando de pagar aos seus empreiteiros e não respeitando os cronogramas de trabalho, renegociados por diversas vezes. Discutido o assunto nas diversas reuniões do Corpo Diretivo foi deliberado suspender os pagamentos à empresa e que o condomínio assumisse a finalização das obras das pastilhas, negociando diretamente com o empreiteiro os serviços e os pagamentos, com a necessária autorização da STIS que concordou por escrito. Desta forma os serviços da fachada foram concluídos pelo empreiteiro, embora sem o aceite por parte do condomínio que poderá ocorrer após os eventuais reparos que forem solicitados através de minucioso levantamento por parte do condomínio e após o término da pintura. Quanto a conclusão da pintura foi explicado que a STIS havia renegociado com o pintor e os serviços já foram reiniciados, sendo que o condomínio acompanhará a execução e os pagamentos. Caso haja algum problema deverá ser adotado o mesmo procedimento até o valor do saldo de pagamento retido da STIS. Quanto a impermeabilização da piscina a empresa FIBERSALS concluiu os serviços dentro do prazo previsto. No entanto, apareceu infiltração de água que foi constatado ser da tubulação de retorno da piscina, sendo acordado com a empresa que seja reparada após o período de verão. Foi indagado quanto ao fato da inclusão da impermeabilização do chafariz, tendo sido explicado que foi negociado a inclusão pelo valor total R\$ 100.000,00 em dez parcelas, quando os orçamentos totalizavam R\$ 99.096,00. Quanto a obra de manutenção do piso do DECK da piscina foi contrato pedreiro indicado por um condômino, que executou o rejuntamento e a impermeabilização das pedras. O serviço de impermeabilização foi contestado por alguns condôminos pelo fato de estar escorregadio. Após algumas considerações foi deliberado que seja estudada uma forma de não ficar tão escorregadio, quando o condômino Sr. Mauricio Camargo de Brito (Apto. 82-A) se prontificou a colaborar na solução. Quanto a infiltração de água nas unidades de cobertura foi explicado que a STIS deverá fazer novos testes para identificar o vazamento e efetuar os reparos, sendo acompanhado pelo Engº Alleo. Foi explicado ainda a reestruturação do quadro de funcionários após período de avaliação, através de decisão conjunta com o Corpo Diretivo do Condomínio, quando foram demitidos alguns funcionários, inclusive o zelador, promovido outros e admitidos novos, na tentativa de melhorar a prestação de serviços com funcionários mais capacitados e comprometidos com a função. Foi explicado que embora seja prerrogativa da Síndica a administração dos funcionários, nos termos da convenção, todas as decisões foram adotadas através de deliberações do Corpo Diretivo nas diversas reuniões realizadas. A seguir o Sr. Bernardino, atual Sub-Síndico do bloco B embora não tenha participado das reuniões começou a contestar as decisões de forma intempestiva, momento em que o Sr. Presidente ficou



indignado e ambos alteram as vozes. A seguir o Sr. Presidente se desculpou dos presentes e se retirou da reunião. Em seguida o condômino Afrodísio Leão da Silva (Apto.21-B) se apresentou à mesa e pediu a palavra na tentativa de apaziguar os ânimos, esclarecendo que todos têm o direito a palavra de forma educada e ordeira devendo prevalecer o que for aprovado de forma democrática pela maioria dos condôminos. Restabelecida a harmonia o Sr. Afrodísio Leão foi convidado para presidir os trabalhos em substituição ao Sr. Antônio que renunciou no que acedeu e foi eleito pela unanimidade dos presentes. Dando continuidade o Sr. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ JANEIRO DE 2014”**. Foi esclarecido pelo representante da Administradora que as contas em aprovação eram do período de fevereiro de 2013 a janeiro de 2014 e constantes dos demonstrativos enviados mensalmente a todos os condôminos juntamente e fazendo parte integrante do boleto de pagamento da taxa de condomínio mensal. Esclareceu, ainda, que as pastas com os balancetes mensais das contas, juntamente com os documentos comprobatórios dos lançamentos, foram, também, enviados mensalmente ao Conselho Consultivo que as conferiram e as aprovaram, conforme o termo de conferência e aprovação assinado por todos, constantes das pastas respectivas, estando às mesmas no recinto da Assembléia, possibilitando qualquer verificação. Explicou, também, que nos termos da Lei esta aprovação do Conselho necessitava ser ratificada pela Assembléia, ainda informou o saldo no fechamento do período de R\$ 135.135,58. A seguir o condômino do apto. 53-B pediu esclarecimentos pelo fato de que no seu demonstrativo analítico das contas não apareceu o valor, sendo explicado que talvez por erro de impressão, no entanto foi verificado na pasta respectiva e informado o valor ao condômino, inclusive colocadas as pastas à disposição do condômino para qualquer verificação. A seguir foram colocadas em votação as contas do condomínio do período de fevereiro de 2013 à janeiro de 2014 tendo sido as mesmas aprovadas pela maioria dos presentes, votando contra os condôminos das unidades 52-B-53-B-71-B-82-B-83-B-92-B-144-B sem apresentar motivo. As pastas mensais com os balancetes e documentos dos lançamentos respectivos permaneceram no Condomínio para serem guardadas no local designado. A seguir o Sr. Presidente passou ao terceiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DE ACORDO NA AÇÃO MOVIDA PELO CONDOMÍNIO CONTRA A CONSTRUTORA, DELEGAÇÃO DE PODERES AO SINDICO E CONSELHO PARA FIRMAR O ACORDO EM JUÍZO E LIBERAÇÃO DE VERBA INCLUSIVE DE HONORÁRIOS”**. Foi explicado da possibilidade de acordo com a Construtora para resolver a ação judicial movida pelo condomínio que se encontra em sede de recurso no Tribunal de Justiça. A proposta recebida da Construtora foi de executar novo piso na garagem sendo que cada parte arcará com 50% (cinquenta por cento) do custo total orçado em R\$ 150.000,00. Foi explicado que deverá ser negociado também os honorários da Advogada do Condomínio. Após algumas considerações foi colocado em votação e aprovado pela unanimidade dos presentes que seja efetuado o acordo com a Construtora pelo menor valor possível para o Condomínio e em Juízo, renunciando as partes qualquer pleito futuro, cada parte arcará com os honorários de seus patronos. Quando as tratativas foram delegados poderes a Síndica e ao Conselho para negociar e aprovar a proposta de melhores condições jurídicas e financeiras para o Condomínio, bem como, formalizá-la perante ao Juiz da causa. Quanto a verba, caso não haja disponibilidade no fundo de reserva, deverá ser efetuada a arrecadação nas mesmas condições da negociação efetuada. O condômino da unidade 92-B se absteve de votar por não ter conhecimento dos fatos. A seguir o Sr. Presidente passou ao quarto item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO PARA SUBSTITUIÇÃO DO SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA PARA DIGITAL, POIS A ATUAL ALÉM DE OBSOLETA NÃO SE CONSEGUE PEÇAS DE REPOSIÇÃO, COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA”**. Com a palavra a Sra. Síndica explicou que diante dos problemas acima várias unidades estão sem comunicação sendo necessária a substituição. Explicou, ainda que havia recebido vários orçamentos e os custos estavam entre R\$ 12.700,00 à R\$ 18.000,00 sem qualquer negociação. Após algumas considerações foi colocada em votação e aprovada pela unanimidade dos presentes a substituição do atual sistema de comunicação interna para novo e digital, tendo sido delegado poderes a Síndica e ao Conselho para negociar e



aprovar o orçamento de melhores condições técnicas e financeiras para o Condomínio. Quanto a verba foi aprovado seja utilizada do fundo de reserva. Foi sugerido a participação dos condôminos que desejarem apresentar propostas, devendo as mesmas serem entregues até 30 de abril de 2014. Dando continuidade o Sr. Presidente passou ao quinto item da ordem do dia: **“EXPOSIÇÃO DOS DIREITOS E DEVERES DO CONDÔMINO”** Foi explicado quanto as infrações aos regulamentos cometidas pelos condôminos, principalmente quanto a utilização da quadra esportiva, tratamento para com as pessoas, inclusive funcionários, desrespeito para com a Síndica e outras. Após algumas considerações foi sugerida a formação de comissão para estudo do regulamento, acrescentando novas normas que contemple as situações acima e apresentado em nova Assembléia para aprovação. A comissão foi formada pelos seguintes condôminos: Sr. Francisco – apto. 53-B Sr. Carlos – apto. 52-B, Sra. Flávia – apto. 71-B e o Corpo Diretivo, que deverão apresentar para a Síndica a minuta até o final do semestre. A seguir o Sr. Presidente passou ao sexto e último item da ordem do dia: **“ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO”**. Foram efetuadas as seguintes sugestões: 1. Estudo para redução da quantidade de cópias de documentos enviados aos condôminos; 2- Renegociação dos honorários da Administradora; 3- Circular de conscientização dos condôminos quanto a utilização da garagem, observando a velocidade, o reparo de vazamento de óleo do veículo e outras normas do regulamento. Foi levado ao conhecimento da Assembléia a não autorização do condômino do apto. 153-A para colocação do contrapeso para o balancim em sua sacada possibilitando a execução dos serviços da fachada. Após algumas considerações foi deliberado o envio de notificação ao Condômino transferindo a responsabilidade pelo que possa ocorrer pela não execução dos serviços em sua fachada. 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 pelos Srs. Presidentes e por mim Secretário. São Paulo, 28 de março de 2014.

Dr. José Antônio Silveira Neves
Presidente I

Mario Morita
Secretário

Afrodisio Leão da Silva (Apto. 21-B)
Presidente II