



CONDOMÍNIO BRISTOL VILLAGE

RUA ENGº LUIZ ANTÔNIO TAMBASCO, Nº 66 – CAMPO BELO–SÃO PAULO - SP.

CNPJ 09.033.195/0001-40

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

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

CONVOCAÇÃO: Regularmente enviada a todos os condôminos datados de 08/05/2023;

DATA/HORÁRIO: 18 de maio de 2023 – início às 20:30 horas - 2º convocação – Término: 22:00 horas;

LOCAL: Casa nº 01 no próprio condomínio, gentilmente cedida pela Construtora.

PRESIDENTE: Sr. Ricardo Magalhães Fonseca (casa 04);

SECRETARIO: Ricardo Okano Lourenço (Larcon)

PRESENTES: Os condôminos, que assinaram a lista de presenças; o qual faz parte integrante desta ata.

Administradora: Srs. José Lourenço e Ricardo Okano Lourenço.

ORDEM DO DIA:

1. APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ ABRIL DE 2023;

- ✓ Foi 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 taxa de condomínio mensal;
- ✓ As pastas contendo cópia destes demonstrativos com os documentos respectivos foram, também, mensalmente enviadas ao Conselho Consultivo, que as conferiram e as aprovaram, confirmado pelos conselheiros presentes e termo próprio assinado em cada pasta.
- ✓ Foram apresentadas as informações e a situação econômico-financeira do condomínio que ao final do período da gestão em abril de 2023, apresentava em cada conta o seguinte saldo Credor:

○ 1.ORDINÁRIA	R\$ 5.817,86
○ 2.EXTRAORDINÁRIA	R\$ 13,34
○ 3.FDO. RESERVA	R\$ 2.528,63
○ 4. APLIC. POUP. 13º	R\$ 4.363,59
○ 5. OUTRAS DISP.	R\$ 16.245,60
○ SALDO TOTAL	R\$ 28.969,02

- ✓ Foi explicado, ainda, que nos termos da Lei está aprovação das contas pelo Conselho necessitava ser ratificada pela Assembleia. A seguir foi indagado se alguém tinha alguma dúvida ou gostaria de algum esclarecimento. Após algumas considerações e não tendo mais ninguém se manifestado, foram as contas do condomínio até abril de 2023 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes. As pastas com os respectivos documentos permanecerão no condomínio para serem mantidas junto com as demais.

2. ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUBSÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL;

- ✓ Foi explicado que o mandato da atual gestão estava encerrado, havendo a necessidade da eleição de novo Corpo Diretivo. Indagado se alguém gostaria de se candidatar ao cargo de

Síndico ou de fazer indicação, foi consenso dos presentes a reeleição de todo o Corpo Diretivo do CONDOMÍNIO BRISTOL VILLAGE – CNPJ 09.033.195/0001-40.

- ✓ Realizada a eleição foram reeleitos pela unanimidade dos presentes os seguintes condôminos:

SÍNDICA: SRA. ANA PAULA DE ARRUDA FACCA CEZARO (CASA 07) - CPF nº 252.682.748-56

SUBSÍNDICO: Sr. Ricardo Magalhães Fonseca (casa 04); Presidente do Conselho Consultivo;

CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL:

Sr. Felipe Pavoni (Casa 03),

Sr. Oscar B. Duarte Filho (casa 02) e o

Sr. Ricardo Magalhães Fonseca (casa 04) acumulando a função de Subsíndico.

- ✓ Todos eleitos e considerados empossados em seus cargos a partir desta data nos termos da Lei e da Convenção do Condomínio.
- ✓ Foi ratificado pela unanimidade dos presentes a continuidade da isenção mensal da cota condominial da Síndica, correspondente a 50%(cinquenta por cento) de sua unidade, sobre as despesas ordinárias.
- ✓ Foi ratificado os poderes para administradora movimentar conta bancária nos termos da procuração outorgada.

3. APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA MENSAL PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO;

- ✓ Foi explicado que normalmente o reajuste ocorre no mês de outubro de cada ano em função do reajuste do salário do funcionário e dos encargos respectivos pelo dissídio coletivo da categoria, bem como do contrato da empresa da Portaria virtual.
- ✓ Foi explicado que de acordo com o montante das despesas atuais e as estimadas até setembro de 2023, se não ocorrer nenhum imprevisto, não será necessário reajustar o orçamento do Condomínio, permanecendo a atual cota condominial devendo o orçamento ser revisto a partir de outubro de 2023.
- ✓ Considerando o estudo realizado, foi proposto e aprovado pela unanimidade dos presentes, a delegação de poderes a Sra. Síndica e Conselho para estudar e reajustar a previsão orçamentária quando se mostrar insuficiente.

4. APRESENTAÇÃO PELO PROPRIETÁRIO DA CASA 04, DA POSSIBILIDADE DE INSTALAÇÃO DE ENERGIA SOLAR, PLACAS FOTOVOLTAICA, ACIMA DO TELHADO DAS CASAS;

Foi apresentado pelo Sr. Ricardo (casa 04) estudo elaborado pela empresa **ILUMISOL** sobre a instalação de energia fotovoltaica nas unidades, cópia do croqui anexo. Foram apresentados e analisados os seguintes pontos:

- ✓ O projeto varia conforme as características físicas de cada casa, não sendo possível uniformizar em um único projeto;
- ✓ Financeiramente a instalação do sistema solar é vantajosa, podendo gerar uma economia de energia de até 95% (noventa e cinco por cento) na conta de Luz.
- ✓ O retorno do investimento "Payback" foi estimado em dois anos e meio;
- ✓ Embora o projeto seja assinado por Engenheiro responsável com a emissão da ART existe a preocupação quanto a estrutura diante da ventania existente na região;
- ✓ O local da instalação das placas deve estar protegido para impedimento da formação de local de Pombos.

Colocada em votação foi aprovado pela unanimidade dos condôminos presentes a instalação de energia solar nas casas de forma individual e no momento que o condômino desejar, devendo ser apresentado previamente o projeto técnico com a documentação necessária para análise e aprovação por parte do Corpo Diretivo do Condomínio, nos termos da Lei.

5. ESTUDO E APROVAÇÃO DE MELHORIAS PARA O CONDOMÍNIO, COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA;

- ✓ A Sra. Síndica apresentou proposta de melhorias para o condomínio sendo:
 - Instalação de cobertura de Vidro do lado de fora da porta de entrada de pedestres;
 - Troca do Portão de pedestres de acordo com o portão que foi instalado na garagem;
 - Pintura da Área comum;
 - Limpeza do piso de pedras do condomínio;
- ✓ Foi apresentada planilha, considerando três cenários, 1) Contratar todos os serviços acima, ficando a limpeza do piso para julho/23 e pagar em treze parcelas de aproximadamente R\$ 400,00 por unidade por parcela; 2) Contratar todos os serviços de imediato e pagar em doze parcelas de aproximadamente R\$ 520,00 por unidade por parcela; 3) Contratar todos os serviços, menos a limpeza do piso, e pagar em onze parcelas de aproximadamente R\$ 250,00 por unidade por parcela; Nos três cenários acima, seria utilizado a verba de R\$ 16.000,00 do fundo de reserva atual.
- ✓ Foi amplamente discutido o assunto que proporciona a manutenção e conservação das partes comuns, preocupação do Corpo Diretivo, mas que os proprietários das casas devem manter também essa manutenção e conservação, principalmente nas casas que estão desocupadas da Construtora, que atualmente carece de reparos urgentes, tais como: reparos nas trincas das paredes das casas, paredes necessitando de pinturas, infiltrações de água e outros, que vem depreciando não só estas casas como também e principalmente o Condomínio, inclusive dificultando as vendas pela Construtora
- ✓ A seguir colocado em votação foi aprovado pela unanimidade dos presentes, a proposta de número um, quando os serviços serão contratados em conjunto, ficando o piso para o mês de julho de 2023, e a arrecadação da verba mensal de R\$ 3.200,00 arrecadada de acordo com a fração ideal de cada unidade, sendo em média de R\$ 400,00 por unidade por parcela, iniciando em junho/2023, juntamente com a cota condominial de cada mês, bem como a utilização da verba de R\$ 16.000,00 do fundo de reserva. Foi delegado

poderes a Sra. Síndica para aprovar os orçamentos de melhores condições técnicas e financeiras para o Condomínio.

- ✓ Foi deliberado que nos termos da Convenção do Condomínio (§ 2º do Art. 8º) seja encaminhada carta à Construtora solicitando os reparos necessários nas casas desocupadas de sua propriedade, com prazo para execução, evitando a depreciação do patrimônio de todos.
- ✓ Foi deliberado que será solicitado orçamentos para limpeza das caixas d'água para contratação em conjuntos entre as unidades interessadas,

6. ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO.

- ✓ Foi discutido a necessidade de adequação da mão de obra ao novo perfil do condomínio, que demanda um colaborador multisserviços e com adequação as novas tecnologias;
- ✓ Foi discutido a necessidade da troca do piso da entrada na portaria;
- ✓ Também foi discutido e deliberado pelos presentes à necessidade de conservação das unidades, onde algumas vem apresentando infestação de abelhas, pombos, etc, além da fachada com degradação, o que afeta todo o Condomínio.
- ✓ Foi ratificado pela unanimidade dos presentes a aprovação da poda de limpeza nas palmeiras, com pagamento de R\$ 100,00 por palmeira em cada casa.

Esgotado os assuntos o Sr. Presidente deu por encerrada esta reunião, cuja ata foi por mim redigida e segue assinada pelo Sr. Presidente e por mim Secretário. São Paulo, 18 de maio de 2023.

Ricardo Magalhães Fonseca

Ricardo Magalhães Fonseca
Presidente



Ana Paula de Arruda Facca Cezaro
Síndica



Ricardo Okano Lourenço
Secretário

ATA244_180523_MINUTA.pdf

Documento número 262af90d-9fb1-48a6-9223-37c0227925ff



Assinaturas

✓ Ricardo Magalhães Fonseca
Assinou para aprovar

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

Código enviado por e-mail

IP: 200.225.228.137 / Geolocalização: -23.571511, -46.645395

Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 16_5 like

Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)

Version/16.5 Mobile/15E148 Safari/604.1

Data e hora: 05 Junho 2023, 15:04:28

E-mail: rmfonseca1983@gmail.com (autenticado com código único enviado exclusivamente a este e-mail)

Telefone: + 5511996316092

Token: 904d6121-****-****-****-7b9fd8d02b6b

Ricardo Magalhães Fonseca

Assinatura de Ricardo Magalhães Fonseca

✓ Ricardo Okano Lourenço
Assinou para aprovar

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 187.180.188.224 / Geolocalização: -23.520314, -47.481085

Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 16_4_1 like

Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)

Version/16.4 Mobile/15E148 Safari/604.1

Data e hora: 02 Junho 2023, 16:24:34

E-mail: ricardo-condominios@larcon.com.br

Telefone: + 5515981130301

Token: 521659c7-****-****-****-23ad0ec3bede

RO

Assinatura de Ricardo Okano Lourenço

✓ Ana Paula Cezaro
Assinou para aprovar

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 177.141.178.15

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64)

AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/113.0.0.0

Safari/537.36 Edg/113.0.1774.57

Data e hora: 02 Junho 2023, 16:26:26

E-mail: anapaulafacca.interiores@gmail.com

Telefone: + 5511996469730

Token: 0005a069-****-****-****-f5ee91478daa

Ana Paula Cezaro

Assinatura de Ana Paula Cezaro



Hash do documento original (SHA256):

1673ed643af9621727f025717fbcbae6e6f23b13138fe30445de42d9a8311db7

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=262af90d-9fb1-48a6-9223-37c0227925ff>

Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):

<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>



Este Log é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número 262af90d-9fb1-48a6-9223-37c0227925ff, de acordo com os Termos de Uso da ZapSign disponível em zapsign.com.br

