



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CEREJEIRAS

Rua José Antônio Coelho, nº 235 – Vila Mariana – São Paulo - SP

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

(nos termos do art. 24 § 2º da lei 4.591/64)

DATA/HORÁRIO: 12 de fevereiro de 2020 – início às 20:30 hs- 2º convocação – Término: 23:15hs.

LOCAL: Hall Social do Condomínio

PRESIDENTE: Sra. Maria Alice Larsson Aguiar- (Apto.32);

SECRETARIO: Ricardo Okano Lourenço (Larcon)

PRESENTES: Condôminos por si ou por seus procuradores que assinaram a lista de presenças;
Administradora Larcon: Srs. José Lourenço e Ricardo Okano Lourenço.

ORDEM DO DIA:

1. APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ DEZEMBRO DE 2019;

- ✓ 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 as pastas mensais com cópia destes demonstrativos e dos respectivos comprovantes das despesas realizadas foram enviadas mensalmente ao Conselho Consultivo que as conferiu e as aprovou conforme termo de conferência e aprovação em cada pasta, estando as mesmas no recinto da Assembleia, possibilitando eventuais consultas.
- ✓ Foi apresentado demonstrativo das despesas do exercício de 2019, cujo saldo final era de R\$ 864,00 na Conta Ordinária; R\$ 1.662,95 na conta Extraordinária; R\$ 1.281,87 na Conta Fundo de Reserva; R\$ 259,78 na conta 13º salário e R\$ 11.147,48 na conta Poupança, totalizando o saldo total de R\$ 15.216,08
- ✓ A seguir foi Indagado se alguém tinha alguma dúvida ou gostaria de algum esclarecimento e não tendo ninguém se manifestado, foram as contas do condomínio até dezembro de 2019, colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes.

2. APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO PARA O EXERCÍCIO DE 2020;

- ✓ Inicialmente foi explicado que o orçamento do condomínio em vigor desde 2017 necessita ser reajustado para compatibilizar a receita com as atuais despesas do condomínio. Foi explicado ainda, que o orçamento do condomínio normalmente é reajustado no mês de outubro de cada ano em função do aumento do salário do funcionário e respectivos encargos que representa aproximadamente 62% (sessenta e dois por centos) dos custos do Condomínio. No entanto, pela recuperação de alguns inadimplentes foi possível manter até este mês de fevereiro de 2020.
- ✓ Foram os presentes informados que foi elaborado estudo da previsão orçamentária mensal para as despesas ordinárias do condomínio até setembro de 2020 cuja cópia foi distribuída entre os presentes. Após explicação dos itens foi sugerido e aceito pelos presentes a eliminação da verba dos itens 13, 14 e 15. Desta forma foi a previsão orçamentária mensal cópia anexa, para as despesas ordinárias do condomínio até setembro de 2020 com as alterações sugeridas, aprovada pela unanimidade dos presentes no total de R\$ 8.914,64 mensais, rateada de acordo com a fração ideal de cada unidade e com vencimento para até todo o dia 10(dez) de cada mês da referência, passando a vigorar a partir de março de 2020, inclusive a verba mensal para pagamento do 13º salário do funcionário..

3. ANALISE E DELIBERAÇÃO QUANTO AS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS AOS INADIMPLENTES DAS TAXAS CONDOMINIAIS TRANSFERIDAS PELA ANTIGA ADMINISTRAÇÃO, ENVOLVENDO BANCO ITAÚ S/A;

- ✓ Foi explicado que foram adotadas as providências aprovadas na última Assembléia, sendo que vários condôminos enviaram os comprovantes de pagamento junto ao Banco Itaú S/A. Os comprovantes foram encaminhados ao Banco com carta explicativa solicitando o crédito pago pelo condômino. O Banco retornou com carta informando que houveram inconsistência dos títulos e os valores não foram recepcionados pelo Banco Itaú sendo devolvido para o Banco e a agência, aonde o condômino efetuou o pagamento. Foi esclarecido que alguns condôminos nem enviaram os comprovantes de pagamento. Após algumas considerações foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes, o quanto segue: 1- Enviar carta ao condômino anexando a carta recebida do Banco se houver e com a segunda via do título para pagamento sem juros até o dia 31 de março de 2020. Após esta data será ingressado pelo condomínio com o processo de cobrança judicial, quando o débito será acrescido da multa, da correção monetária, dos juros e das custas processuais e dos honorários do Advogado a se constituído pelo Condomínio. Foi esclarecido ainda, que cada condômino poderá ingressar com ação contra o Banco no caso de não encontrar a devolução do valor pago.

4. ESTUDO E APROVAÇÃO PARA TROCA DO SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA E SEGURANÇA NO CONDOMÍNIO COM INSTALAÇÃO DE INTERFONE, CÂMERAS, FECHADURAS ELETROÍMÃ E DISPOSITIVO DE ABERTURA POR G.S.M. COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA;

- ✓ Foi explicado que a troca dos interfones já havia sido aprovado na última Assembleia, inclusive a arrecadação da verba necessária, no entanto foi sugerido que levasse para a Assembleia a proposta de uma sistema que aumentasse a segurança dos moradores, com câmeras, fechaduras eletroímã, acionadas por telefone ou celular, enfim tipo portaria virtual cujo custo estava por volta de R\$ 9.600,00. Quanto a troca apenas do interfone o custo era de aproximadamente R\$ 5.000,00 com substituição de toda a fiação. Discutido amplamente o assunto foi aprovado pela unanimidade dos presentes apenas a troca do interfone com a substituição da fiação e dispositivo para abrir a fechadura. Considerando que existem outros itens que envolvem custos foi deliberado que ao final fosse deliberado as prioridades com execução por partes.

5. ESTUDO E APROVAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO DE BANHEIRO NO TÉRREO/SUBSOLO COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA;

- ✓ Foi explicado da necessidade de banheiro no térreo do edifício não só para o funcionário, mas também para prestadores de serviços e visitas, principalmente porque se pretende alugar o apartamento da Zeladoria para minimizar os custos do condomínio. Estando uma previsão para local de refeição do funcionário. Foi explicado que acordo com os orçamentos recebidos o de menor custo era de R\$ 8.600,00 do empreiteiro Montolo, indicado por condômina. Após algumas considerações foi a sugestão da construção do banheiro colocada em votação e aprovada pela unanimidade dos presentes. Tendo sido delegado poderes a Sra. Síndica e ao Conselho para aprovar o orçamento de melhores condições técnicas e financeiras para o condomínio, bem como efetuar a arrecadação da verba nas mesmas condições do orçamento negociado e aprovado.

6. APROVAÇÃO PARA COBRANÇA DE TAXA DE UTILIZAÇÃO PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS NA ÁREA LATERAL DO CONDOMÍNIO;

- ✓ Foi explicado que a taxa de utilização para estacionamento de veículo na lateral do edifício foi aprovada na Assembleia anterior no valor de 1,5% (um e meio por cento) do total do orçamento

mensal para as despesas ordinárias do condomínio e também o início da cobrança após estudo do espaço e sorteio entre os interessados.

- ✓ O estudo foi realizado pela Arquiteta cuja cópia do croqui foi distribuída entre os presentes tendo sido constatado a inviabilidade de demarcação de vagas diante da falta de espaço para manobra, no entanto era possível estacionar dois ou três veículos um atrás do outro com utilização por acordo de cavalheiros na troca de chaves ou combinação de horário. Foi explicado ainda, a utilização apenas da lateral esquerda para quem de frente olha o edifício, pois a outra lateral será mantida livre pois é utilizada para funcionamento da estrutura de serviços dos condôminos, carga e descarga, transporte dos containers do lixo, mudanças, ponto de água para uso da limpeza. Após algumas considerações foi colocada em votação e aprovada pela unanimidade dos presentes a utilização da área lateral esquerda do edifício para estacionamento de até três veículos por acordo de cavalheiros para troca das chaves. O sorteio será realizado com periodicidade de dois anos na Assembleia Ordinária, sendo que o primeiro sorteio realizado entre os interessados no dia e horário previamente informados aos moradores, com a taxa mensal acima de 1,5% do orçamento mensal do condomínio e cobrado juntamente com a taxa do condomínio mensal da unidade sorteada e utilização mediante crachá de identificação e chave do portão de entrada a ser fornecido pelo condomínio.

7. ESTUDO E APROVAÇÃO PARA REFORMA DO APARTAMENTO DA ZELADORIA COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA;

- ✓ Considerando a sugestão de alugar o apartamento para minimizar os custos do condomínio foi colocado em votação e aprovado pela unanimidade dos presentes a pintura do apartamento da Zeladoria e os reparos necessários, ficando a Síndica e o conselho de aprovar o orçamento de melhores condições para o condomínio bem como efetuar a arrecadação da verba necessária nas mesmas condições do parcelamento do orçamento aprovado.

8. APROVAÇÃO PARA LOCAÇÃO DO APARTAMENTO DA ZELADORIA;

- ✓ Discutido amplamente os prós e os contra todos partiram da ideia de se obter receita com o aluguel do apartamento da Zeladoria para minimizar os custos do condomínio. Colocada em votação a sugestão de alugar o apartamento da zeladoria foi aprovado pela unanimidade dos presentes, após a necessária reforma.

9. APROVAÇÃO PARA ACERTO DA DÍVIDA COM O INSS DO PERÍODO DA ANTIGA ADMINISTRAÇÃO.

- ✓ Foi lembrado das pendências junto ao INSS da falta dos recolhimentos previdenciários, que atualmente está por volta de R\$ 5.807,21 conforme levantamento efetuado nesta data, cujo demonstrativo foi distribuído entre os presentes. Após discutido o assunto foi aprovado pela unanimidade dos presentes o pagamento da dívida para evitar que com os índices aplicados o valor fique excessivo.
- ✓ Quanto as prioridades foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes na seguinte ordem, sendo iniciada a próxima quando terminar o pagamento da anterior: 1. Pagamento da Dívida do INSS; 2. Construção do Banheiro no Térreo; 3. Pintar e Alugar o apartamento da Zeladoria; 4. Troca dos interfones.
- ✓ Quanto a aprovação dos orçamentos foram delegados poderes ao Corpo Diretivo, bem como efetuar a arrecadação da verba necessária nas mesmas condições do orçamento aprovado.
- ✓ Cumprida a ordem do dia a Sra. Presidente, deu por encerrada a presente reunião.

Maria Alice Larsson Aguiar.
Presidente

Ricardo Okano Lourenço
Secretário