



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: 27 de fevereiro de 2019 – início às 20:30 hs- 2º convocação – Término: 22:30 hs.

LOCAL: Loja no térreo – gentilmente cedida pela proprietária Sra. Raila Costa Silva.

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 JANEIRO DE 2019;

- ✓ Inicialmente foi explicado que foi realizada análise das contas do período de julho de 2016 à março de 2018 da administração anterior, tendo sido apontadas algumas observações constante do relatório respectivo o qual faz parte integrante da presente ata. Colocadas em votação foram as contas do período acima aprovadas pela maioria dos presentes com exceção das apontadas no relatório, inclusive que seja efetuado os recolhimento previdenciários faltantes.
- ✓ Com relação as contas do período de abril de 2018 à janeiro de 2019 da atual gestão foi explicado que 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 de cada unidade; Foi explicado ainda que as pastas mensais contendo cópia destes demonstrativos com os documentos respectivos foram, também, mensalmente enviadas ao Conselho Consultivo, que as conferiram e as aprovaram conforme termo próprio assinado por todos de cada pasta, estando as mesmas no recinto da Assembleia possibilitando eventual consulta;
- ✓ Foi apresentado o saldo das contas do condomínio no final do período, ou seja, janeiro de 2019, sendo::
 - Conta Ordinária: R\$ 9.060,69;
 - Conta Extraordinária: R\$ 311,09;
 - Conta do Fundo de Reserva: R\$ 3.124,70;
 - Conta Poupança: R\$ 8.807,82;
 - Totalizando: R\$ 21.304,30.
- ✓ Foi explicado, ainda, que nos termos da Lei esta aprovação do Conselho necessitava ser ratificada pela Assembleia. A seguir foi indagado se alguém tinha alguma dúvida ou gostaria de algum esclarecimento. Não tendo ninguém se manifestado, foram as contas do condomínio do período de abril de 2018 a janeiro de 2019 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes.

2. APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA EXERCÍCIO DE 2019;

- ✓ Foi explicado que a atual previsão orçamentária mensal para as despesas ordinárias do Condomínio em vigor desde março de 2018 (aprovada na Assembléia de março de 2018) pelo estudo elaborado pretende-se manter o valor até setembro de 2019.
- ✓ O reajuste ocorre normalmente no mês de outubro de cada ano em função do reajuste do salário do funcionário e dos encargos pelo dissídio coletivo da categoria.
- ✓ A seguir foi colocada em votação e ratificada pela unanimidade dos presentes a previsão orçamentária mensal atual, em vigor desde março de 2018, bem como, delegado poderes a Sra. Síndica e Conselho para reajustá-la quando se mostrar insuficiente.

3. ELEIÇÃO DE SÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL;

- ✓ Foi explicado que a atual gestão estava encerrando, havendo a necessidade da eleição de novo corpo diretivo para o próximo biênio. A seguir foi indagado se alguém gostaria de se candidatar ou de fazer indicações para o cargo de Síndico.
- ✓ Foi consenso dos presentes a reeleição da Sra. Maria de Jesus de Souza para o cargo de Síndica no que agradeceu e aceitou. Não havendo mais indicações nem candidatos, foi realizada a eleição tendo sido a SRA. MARIA DE JESUS DE SOUZA portadora do CPF nº 378.230.518-34 eleita pela unanimidade dos presentes e considerada empossada no cargo de SÍNDICA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CEREJEIRAS – CNPJ nº 54.457.841/0001-51 nos termos da Lei e da Convenção do Condomínio.
- ✓ Foram indicados e eleitos, também pela unanimidade dos presentes, os seguintes condôminos para junto com a Síndica compor o Corpo Diretivo:
 - SINDICA: SRA. MARIA DE JESUS DE SOUZA - APTO.022
 - CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL, EFETIVOS:
 - SRA. MARIA ALICE LARSSON AGUIAR – APTO 32;
 - SRA. HELENA SILVA . DE CAMARGO BITTENCOURT – APTO.0012;
 - SRA. PAULINA DE MORAIS PEREIRA – APTO.0024;
 - SUPLENTE
 - SRA. VERA LÚCIA SANTANA – APTO.0003;
 - SRA. MARCIA AMARLI CANOVA – APTO 11.

4. APROVAÇÃO DO REGULAMENTO INTERNO PARA O CONDOMÍNIO;

- ✓ Foi explicado que a minuta do regulamento interno foi enviado a todos os condôminos por e-mail e disponibilizado para todos no portal do condomínio do site da administradora, há aproximadamente seis meses. A Sra. Síndica e os Conselheiros presentes informaram que analisaram a minuta e efetuaram as seguintes sugestões, que colocadas em votação foram aprovadas pela unanimidade dos presentes:
- ✓ Inclusão “**NAS DISPOSIÇÕES GERAIS**”:
 - O Condomínio por si e por seus prepostos não assume responsabilidade:
 - Por acidentes, quebra de objetos, estragos, extravios de ordem material ou pessoal em quaisquer circunstâncias e ocasiões em que forem envolvidos os Condôminos, inquilinos, ocupantes ou estranhos, dentro do Edifício ou das áreas comuns. Não responde também por objetos ou coisas confiadas a empregados da mesma.
 - Por furtos e roubos de que sejam vítimas, dentro do Edifício ou das áreas comuns, os Condôminos, inquilinos, ocupantes e estranhos em quaisquer circunstâncias e ocasiões. O Condomínio, no entanto, deverá sempre colaborar com a apuração dos fatos nestes casos.
 - Pela interrupção eventual que se verifique no Edifício, em qualquer ocasião, dos serviços de luz, gás, e telefone, seja qual for a causa, bem como pelos danos que possa esta interrupção causar.
- ✓ Alteração e inclusão “**DO PÁTIO DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS**”:
 - mediante pagamento da taxa de estacionamento de 1,5% (um e meio por cento) do total dos boletos emitidos da taxa mensal do condomínio, ou seja, da previsão orçamentária. .
 - As vagas em número de 06(seis) são demarcadas conforme planta enunciativa para facilitar a utilização pelo usuários.
 - Para os condôminos interessados no uso destas vagas que são bloqueadas será realizado o sorteio bienal, devendo existir o acordo entre os usuários para troca das chaves ou combinação de horários para facilitar as manobras na entrada e na saída dos veículos;
- ✓ Inclusão **DAS PENABILIDADES**
 - O condômino que violar as disposições legais, bem como as contidas na convenção e neste regulamento interno, ficará sujeito às penalidades de Advertência por escrito e Multa.

- A pena de multa será equivalente entre 20% (vinte por cento) a 10 vezes o valor da taxa de condomínio mensal da unidade infratora, do mês da infração, sendo deliberado pelo Síndico e Conselho e aplicada em dobro na reincidência considerada dentro do prazo de um ano.
- Fica assegurado ao condômino apenas o direito de recurso, que será exercido pelo condômino da unidade infratora através de requerimento endereçado ao Corpo Diretivo no prazo de até cinco dias da data da comunicação da autuação, sempre no efeito devolutivo, sendo reapreciado pelo Corpo Diretivo e informado o resultado ao condômino.
- ✓ Não havendo mais sugestões foi o Regulamento Interno com as alterações acima, colocado em votação e aprovado pela unanimidade dos presentes com aplicação imediata, cuja cópia rubrica pelo Presidente e Síndica, faz parte integrante da presente ata.

5. SITUAÇÃO DE COBRANÇA DOS INADIMPLENTES (ANTIGA ADMINISTRAÇÃO):

- ✓ Foi explicada a situação dos condôminos que estão inadimplentes no período da administração anterior, sendo que mesmo com a apresentação dos comprovantes de pagamento, o valor não foi creditado para a conta do condomínio, seja por erro de boleto emitido da administração anterior ou pelo não repasse do Banco desta verba.
- ✓ Foi sugerido inicialmente que seja enviada carta ao Banco informando todos os casos e solicitando os créditos.
- ✓ Caso esta tentativa logre êxito os condôminos serão informados.
- ✓ Caso a tentativa não seja acatada pelo banco, será necessário cada condômino recorrer de modo individual junto à instituição a qual foi realizado o pagamento para reaver o crédito, que pode até ter sido reembolsado ao condômino através de crédito em sua conta corrente.
- ✓ Decorrido o prazo de trinta dias da data da comunicação e não tendo sido solucionado o problema, o condômino deverá efetuar o pagamento para evitar o ingresso da ação judicial de cobrança.

6. ESTUDO E APROVAÇÃO PARA DISPENSA DO ZELADOR E LIBERAÇÃO DE VERBA

- ✓ Foi apresentado cálculo dos valores aproximados, de eventual acordo para dispensa do Zelador, Sr. José Gonçalves Dias, que estava sendo negociado, em função da nova Lei 13.467 de 13 de julho de 2017, sendo de aproximadamente R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais);
- ✓ Foi aprovado pela unanimidade dos presentes a tentativa de acordo com o Zelador, para pagamento de forma parcelada, sendo delegado poderes ao Sr. Lourenço as tratativas para o acordo.
- ✓ Foi aprovada pela unanimidade dos presentes a arrecadação da verba específica para pagamento do acordo ao Sr. José nas mesmas condições de pagamento do acordo a ser firmado;
- ✓ Foi deliberado que seja conversado o Sr. Lauro o rapaz da limpeza quem vem substituindo o Zelador, para saber de seu interesse em ser contratado pelo Condomínio na função de Zelador em caráter de experiência.

7. ESTUDO E APROVAÇÃO PARA TROCA DO SISTEMA DE INTERFONIA COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA;

- ✓ Foi apresentado orçamentos de 03(três) empresas para troca do sistema de interfonia atual, que vem apresentando diversos problemas, fiação comprometida e sem peças de reposição.
- ✓ Foi aprovada por unanimidade dos presentes a troca de todo o sistema inclusive com nova fiação interna, ficando a cargo da Sra. Síndica e Conselho negociar e aprovar o orçamento de melhores condições técnicas e financeiras para o Condomínio,

- ✓ Quanto a verba deverá ser arrecadada nas mesmas condições do orçamento aprovado em seguida da arrecadação da verba para dispensa do Zelador..

8. ESTUDO E APROVAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO DE BANHEIRO NO TÉRREO/SUB-SOLO, COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA;

- ✓ Foi deliberado que em função do montante a ser dispendido para esta obra e diante de outras prioridades o assunto seja discutido em próxima oportunidade.

9. COBRANÇA DE TAXA P/ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS NO SUBSOLO;

- ✓ Foi apresentado estudo realizado informando que nenhum condômino possui vaga de garagem, e que pelo projeto original do edifício aonde se previa área de garagem foi construída a loja.
- ✓ No entanto, nos corredores laterais do edifício, que é área comum, alguns moradores vem estacionando seus veículos gratuitamente, sendo sugerido que para amenizar o orçamento do condomínio poderia se demarcar algumas vagas de estacionamento e alugar com valor moderado para os moradores interessados através de sorteio periódico. Após algumas considerações foi a sugestão acima colocada em votação e aprovada pela unanimidade dos condôminos.
- ✓ Quanto a taxa de utilização foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes o valor correspondente a 1,5% (um e meio por cento) do total do orçamento mensal do condomínio para as despesas ordinárias, hoje no valor de R\$ 6.561,93 assim a taxa será de R\$ 98,00 (noventa e oito reais) mensais.
- ✓ Quanto ao período da utilização será de dois anos e o sorteio realizado entre os interessados pelas vagas na Assembléia Ordinária, sendo que o primeiro sorteio será convocado pelo Síndico após a conclusão do estudo com planta demarcatória das vagas e execução da infraestrutura.

10. 10. ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO.

- ✓ Inicialmente foram apresentados os orçamentos de limpeza de caixa d'água do Condomínio e desinsetização das partes comuns, no valor médio de R\$ 800,00 tendo sido aprovado pelos presentes;
- ✓ Foram apresentados os orçamentos com o valor médio de R\$ 2.200,00 para aquisição de dois containers para depósito do lixo reciclável e orgânico pelos moradores. Foi sugerido o envio de circular orientativa para os moradores do funcionamento da infraestrutura do lixo reciclável e orgânico, conforme a coleta pública..
- ✓ Foi solicitado o envio de circular a todos os moradores para não deixarem abertas as portas de acesso ao condomínio pois coloca em risco a segurança dos moradores. O procedimento deve ser lembrado sempre na ocasião do recebimento de visitas.
- ✓ Foi sugerido o envio de cronograma de trabalho ao novo zelador.
- ✓ Foi sugerida e aprovada a implantação da ficha de “controle de ocupação” do condomínio, para segurança e melhor controle dos moradores..
- ✓ Cumprida a ordem do dia a Sra. Presidente, deu por encerrada a presente reunião.

SRA. MARIA ALICE LARSSON AGUIAR
Presidente

RICARDO OKANO LOURENÇO
Secretário