

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTOFINO, REALIZADA NO DIA 12/04/2018.

Aos doze dias de abril de 2018, às 20 horas em segunda convocação, no Salão de Festas do Edifício, com a presença dos condôminos convocados através de cartas protocoladas cujas assinaturas encontram-se no livro de atas realizou-se a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Edifício Portofino sito à Rua Dom Bernardo Nogueira, 340 – Vila Gumercindo – São Paulo, com a finalidade de deliberar sobre a Ordem do Dia, constante no Edital de Convocação. Para presidir a assembleia, houveram dois candidatos, o Dr. José Luiz A. Vidal (apto. 73) e o Sr. Murilo de Sousa Falleiros (apto. 74), e colocado em votação foi eleito por maioria dos votos como presidente da mesa o Sr. Murilo de Sousa Falleiros (apto. 74), o qual convidou a mim, Dr. Cristiano Marcos Reggiani para secretariar os trabalhos. A seguir passou-se a discutir o primeiro item da Ordem do Dia:

1) Deliberação e aprovação de abaixo-assinado para uso da área da Prefeitura no 2º subsolo do Edifício;

Foi comentado que o Corpo Diretivo verificou junto à Prefeitura em relação a área que dá acesso ao 2º subsolo do Edifício, que normalmente está com lixo e entulhos dos vizinhos, podendo inclusive virar um local de moradores de rua. A Prefeitura esclareceu que o Condomínio poderia fazer um abaixo-assinado, para ficar como guardião/fiel depositário desta área. Foi comentado que já existe um muro em parte desta área e que caso aprovado pela Prefeitura o uso pelo Condomínio, seria necessária uma obra civil para murar o restante da área e realizar um portão para acesso direto para o Edifício. Esta área poderia ser transformada em uma pequena quadra, área pet, ou para brinquedos de playground, a ser definida futuramente em assembleia. Colocado em votação foi aprovado por unanimidade o abaixo-assinado para o uso desta área, bem como com sua aprovação a realização do muro e portão.

2) Deliberação e aprovação de critérios, bem como quando deverá ser realizado o sorteio de vagas de garagem;

Foi comentado que atualmente o Condomínio já possui 39 apartamentos ocupados e no total 48 já foram negociados, desta forma, foi colocado em discussão se o sorteio de vagas de garagem já deveria ser realizado nos próximos meses. Os condôminos comentaram que ainda existe uma boa sobra de vagas então não seria necessário a realização do sorteio no momento, delegando assim ao Corpo Diretivo realizar este sorteio no futuro, quando efetivamente se fizer necessário.

Em seguida alguns condôminos comentaram em relação ao critério do sorteio de vagas, ressaltando que pessoas com deficiência, ou de maior idade com dificuldades, deveriam ter prioridade no sorteio, o que foi aprovado por unanimidade. Foi comentado que existem vários tamanhos de vagas e de veículos, e que as vagas maiores são individuais, o que poderá ser verificado e discutido quando da realização do próximo sorteio.

Foi aprovado por unanimidade que mesmo não sendo realizado o sorteio no momento, todos os veículos devem ser estacionados dentro de uma única vaga, respeitando os limites da mesma, e que a infração será passível de advertência e multa. Foi por fim discutida se poderia ser utilizada uma das vagas, que fica na frente da porta de passagem de pedestre, uma vez que muitas vezes um carro estaciona muito próximo a porta inviabilizando a passagem, sendo comentado pelos presentes que esta é uma vaga muito boa e assim aprovada pela grande maioria a sua utilização, solicitando que quem utilizar esta vaga deixe na medida do possível um espaço para passagem de pessoas.



3) Deliberação e aprovação sobre a locação da casa do zelador, inversão da área de salão de jogos e academia, retirada da porta entre a sala e terraço dos apartamentos;

Inicialmente o Sr. Rubens, esclareceu que colocou estes assuntos em pauta de assembleia para saber a opinião dos condôminos e caso exista interesse poderia dar continuidade aos mesmos em uma futura assembleia, pois os temas conforme consultas jurídicas e parecer do Secovi e AABIC (Associação das Administradoras de Bens e Imóveis e Cond. de SP), demandam quórum qualificado para aprovação.

Locação da casa do Zelador – Foi comentado que como o prédio não conta com um zelador, o apartamento destinado para zeladoria encontra-se fechado, e que caso seja alugado poderia gerar uma receita para o Condomínio. O assunto foi discutido e posto em votação, quem era a favor de dar continuidade ao assunto em uma próxima assembleia, apenas 5 presentes votaram a favor, sendo assim por maioria não foi aprovado dar continuidade no assunto, podendo voltar a ser discutido futuramente.

Inversão da área de salão de jogos e academia – Esta questão foi levantada em virtude da privacidade dos moradores, já que a academia está localizada em frente a área da churrasqueira e piscina, e também por questão de espaço, posto que, a área do salão de jogos é maior, lembrando que para isso seriam necessárias algumas reformas para adaptação dos locais. Após discussão no plenário e colocado em votação, não foi aprovado dar continuidade no assunto no momento.

Retirada da porta entre a sala e terraço dos apartamentos – Foi comentado que a pedido dos moradores foi trazido este assunto para ser apreciado pelo plenário, lembrando que antes de qualquer aprovação seria necessário a definição de critérios, respeitando as especificações técnicas.

O Dr. José Luiz A. Vidal (apto. 73), informou aos presentes que somente será a favor do tema, se a construtora for consultada e apresentar as devidas permissões e recomendações, sendo esclarecido pelo síndico que já foi feita uma consulta prévia para a construtora a qual informou que além da retirada da porta seria tecnicamente possível em alguns apartamentos realizar de remoção de parte da parede ao lado.

Após debate no plenário, foi aprovado por ampla maioria dos condôminos dar continuidade neste assunto em uma próxima assembleia, sendo que até lá nenhuma unidade poderá realizar a retirada da porta entre a sala e terraço dos apartamentos. Foi sugerido que os condôminos interessados pudessem verificar um projeto/modelo para apresentação na assembleia para uma melhor compreensão para sua deliberação.

4) Aprovação das contas relativas ao período de março/17 a dezembro/17;

Inicialmente foi sugerida a aprovação das contas de março/2017 a outubro/2017, uma vez que as pastas de novembro/17 e dezembro/17 ainda não haviam sido verificadas por todos os membros do Corpo Diretivo. Na sequência Dr. José Luiz A. Vidal (Apto 73), comentou alguns pontos que havia verificado nas pastas de prestação de contas tais como: a ausência de nota fiscal, inclusive da terceirizada, e guias de tributos nos primeiros meses do ano e a falta de extrato bancário da conta em nome do Condomínio, bem como a identificação das tarifas bancárias, comentando que levantou estas questões, mas tem uma confiança muito grande no trabalho da Administradora Reggiani. Foi esclarecido que nos primeiros meses o prédio ainda não havia obtido o seu CNPJ, impossibilitando assim a emissão das notas fiscais e guias, o que também impediu a abertura da conta individual do prédio no banco, a qual já será realizada de imediato mediante a presente ata com

delegação de poderes de movimentação da conta pela administradora. Em seguida uma condômina comentou que em sua empresa cada boleto tem uma tarifa bancária de R\$ 5,50 e como o prédio tem 48 apartamentos, a tarifa de recebimento seria de R\$ 264,00, que deveria ser acrescido a tarifa da conta corrente e gostaria de saber quanto o Condomínio estava pagando de tarifas mensais; sendo esclarecido que a tarifa do Condomínio tem desconto e assim custa R\$ 2,73 por boleto, e que a média de tarifas mensais (já incluso a tarifa da conta corrente) está em torno de R\$ 150,00, demonstrando estar muito baixa. De qualquer forma, a administradora estará fazendo o detalhamento das tarifas bancárias nas pastas para uma melhor compreensão dos valores e colocado em votação foram aprovadas as contas do período de março/2017 a outubro/2017, ficando as pastas de prestação de contas arquivadas no Edifício.

5) Eleição de Síndico; Subsíndico e Membros do Conselho; O Sr Rubens Quina dos Santos (apto 42), agradeceu a confiança depositada no período que esteve eleito e informou a todos que gostaria de continuar e dar sequência aos trabalhos. Também, candidatou-se ao cargo de síndico o Sr. Claudio Teruo Kassa (Apto 71). Após as apresentações das propostas dos dois candidatos, foi aberta a votação e eleito pela grande maioria dos presentes na mesma forma atual para o cargo de **Síndico** o Sr. Rubens Quina dos Santos (apto 42). Para o cargo de **Subsíndico** foi eleito o Sr. Marcelo Machado Sobral (Apto 75). Em seguida, foram eleitos pelos condôminos para **Membros do Conselho:** Sr. Murilo de Souza Falleiros (apto 74); Sr. Claudio Teruo Kassa (Apto 71) e Hygor Cheidith Barreto (apto 51), todos eleitos para o próximo biênio.

Foi aprovado que o Sr. Rubens Quina dos Santos (apto 42), síndico eleito, delegará para os representantes da Administradora Reggiani o poder de abertura e movimentação bancária do Condomínio.

6) Previsão orçamentária;

Sr. Rubens, Síndico do Condomínio, comentou todas as reduções de despesas realizadas, as quais foram muito elogiadas, e que com a ajuda da administradora fez um estudo com base no fluxo de caixa do Edifício e propôs a continuidade do valor atual do condomínio, bem como caso necessário fazer transferências entre contas do balancete para que nenhuma fique negativa e se durante o ano caso ocorram grandes aumentos das despesas, poderá ser eliminado o desconto concedido no boleto da taxa condominial, sendo aprovado por unanimidade.

7) Assuntos Gerais. Foram tratados alguns assuntos, a saber:

a) Instalação de lixeira externa: Foi aprovado a instalação de uma lixeira na área externa (calçada), para melhor acomodação do lixo;

b) Mobiliário para o Salão de Festas: Foi apresentado através de projetor uma ideia para os móveis do Salão de Festas e aprovado pelos presentes a compra de mobiliário, sendo destinado uma verba de 7 mil reais para esta aquisição. Nada mais a tratar, foram encerrados os trabalhos às 23 horas dos quais foi lavrada esta ata, conforme determinação do Sr. Presidente.

MURILLO DE SOUSA FALLEIROS.
Presidente: Murilo de Sousa Falleiros

Secretário: Cristiano Reggiani