

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA
Condomínio Emília Romagna

DATA: 29 de Julho de 2014
HORÁRIO: Às 20:00 horas em segunda convocação
LOCAL: No Salão de Festas do Condomínio
PRESENTES: De acordo com lista de presença



ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES

1. COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA DOS TRABALHOS

PRESIDENTE: Sr.Rogério de Moraes Serafim (Apto.1 92)
SECRETÁRIO: Sr.Francisco Luiz Peixoto Leite (Representante da administradora)

2. Aprovação de contas jan/2013 à dez/2013.

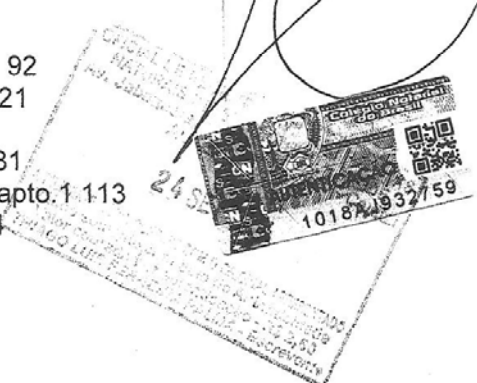
Com a palavra o Sr.Peixoto (Representante da administradora) comentou sobre a média das despesas do período conforme relatório distribuído aos presentes, e que será levado a registro com a presente ata, informou também que mensalmente os condôminos recebem o resumo financeiro com o boleto da taxa condominial, que os demonstrativos completos ficam disponíveis no site da administradora, que o condômino que desejar poderá ter acesso às pastas contábeis mediante agendamento ou comparecendo nas reuniões do Corpo Diretivo que ocorrem mensalmente, e que as pastas contábeis foram previamente analisadas e aprovadas pelo Corpo Diretivo.

Realizada votação as contas foram aprovadas por unanimidade.

3. Eleição de Síndico, Subsíndico e Membros do Conselho com mandato de 2 anos – a partir de 01/09/2014 a 31/08/2016

Foram eleitos por unanimidade:

SÍNDICO: Sr.Marcio Rodrigues Alves - apto.1 24
SUBSÍNDICO: Sr.Rogério de Moraes Serafim - apto.1 92
CONSELHO: Sr.Paulo Roberto Nunes Alves – apto.1 21
 Sr.Rodolfo Leão Bezerra – apto.1 - 71
 Sr.Alexandre de Jesus Martins – apto.1 81
SUPLENTES: Sr.Marco Aurélio Carvalho de Souza – apto.1 113
 Sr.José Luiz Batista Esteves – apto.2. 84
 Sr.Laércio Ferreira Barboza – apto.2 94



Handwritten mark: [Handwritten mark]



Após a eleição a Sra.Helayne agradeceu a todos os membros do Corpo Diretivo e aos colaboradores da sua gestão.

Apresentou em seguida relato das principais obras / melhorias da gestão como segue:

- Troca do piso e aquisição de geladeira para a cozinha dos funcionários;
- Fornecimento de café da manhã aos funcionários;
- Instalação do pressurizador junto ao medidor da entrada de água da Sabesp que sanou o problema da baixa pressão da rede que impedia a chegada da água aos reservatórios;
- Instalação de novas bombas de recalque e adequação dos quadros de comando;
- Instalação de novas tampas nos reservatórios de água;
- Substituição antena coletiva;
- Canalização da água do lençol freático que causava infiltração na garagem;
- Reforma do revestimento das piscinas;
- Reposição de ladrilho hidráulico rampa garagem;
- Proteções de borracha na garagem;
- Circuito Fechado de TV com novos equipamentos para gravação e novas câmeras;
- Renovação do sistema de automatização dos portões da garagem;
- Melhoria da iluminação do salão de festas, novos pontos e lâmpadas;
- Reposição de azulejos na copa do salão de festas;
- Instalação de ar condicionado na guarita;
- Ventiladores na sala de ginástica;
- Adequação do sistema de para-raios;
- Cursos para reciclagem zelador e porteiros, inclusive na área de segurança;
- Moveis para área da piscina e churrasqueira.

Informou que sempre procurou fazer uma gestão participativa, e como o Condomínio já está com mais de 8 anos, as manutenções tendem a aumentar.

4. Previsão orçamentária 2014 / 2015

A administradora apresentou proposta de arrecadação da ordem de R\$ 48.300,00; ou seja, reajuste de 18% para fazer frente inclusive ao reajuste por dissídio dos funcionários que irá ocorrer em outubro/2014.

Após profunda discussão sobre o assunto, os presentes aprovaram por maioria o reajuste de 18%, ou seja a arrecadação ordinária passará pra R\$ 48.300,00 por mês a partir de setembro/2014.

O fundo de reserva acompanhará o reajuste, já que é de 10% da arrecadação ordinária.

O fundo de 13º será reajustado em outubro de 2014 com base no dissídio da categoria.

5. Reforma da churrasqueira – inclusive deliberar sobre rateio

O Sr.Paulo (apto.1 21) com a palavra informou que foram solicitadas cotações a 3 profissionais de arquitetura para realização de projeto da área da churrasqueira, que passaria a ser uma área de convivência e espaço gourmet.



O Corpo Diretivo sugere a contratação do projeto do Arquiteto Juan, no valor de R\$ 7.500,00.

A área a ser criada passaria a ter 2 banheiros e 100 m2 de útil, como exposto incorporaria a área da atual churrasqueira, com a criação do espaço gourmet e área de convivência.

O custo da obra apresentado pelo arquiteto Juan foi de R\$ 150.000,00.

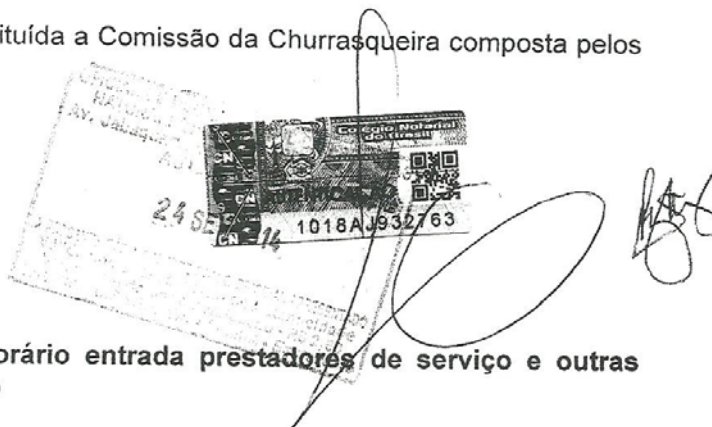
Após profunda discussão sobre o assunto por maioria os presentes aprovaram a reforma da churrasqueira e em seguida foi realizada votação para arrecadação do custo da obra com o projeto (R\$ 157.000,00) em 12 vezes, e a arrecadação do projeto. Por maioria foi aprovada a contratação do projeto no valor de R\$ 7500,00 a ser rateado em 3 parcelas iguais, assim que o mesmo for contratado.

A contratação será feita após a confirmação da viabilidade do mesmo ser aprovado junto à Prefeitura – em função do adicional de área construída.

Após a execução do projeto será realizada nova assembleia para aprovação do valor da obra.

Para acompanhar a fase de projeto foi constituída a Comissão da Churrasqueira composta pelos seguintes membros:

- Sra. Helayne – apto. 2 12
- Sr. Salomé – apto. 2 132
- Sra. Luciana / Sr. Alexandre – apto. 1 123
- Sra. Carla – apto. 1 62
- Sra. Ana – apto. 1 81
- Sra. Suelen – apto. 2 94
- Sr. Maurício – apto. 1 74



6. Taxa de uso da churrasqueira / Horário entrada prestadores de serviço e outras adequações do Regulamento Interno

Com a palavra o Sr. Marcio (Síndico Eleito) informou aos presentes que o Corpo Diretivo fez uma análise em todo o regulamento vigente e propôs as adequações a seguir para atender às necessidades atuais do Condomínio:

Art 10º. - É PROIBIDO – A) Apresentar-se ou transitar pelas áreas comuns, halls, corredores, terraços e demais dependências comuns, de pijama, robe de chambre, traje de banho sem cobertura ou qualquer outro traje atentatório à moral e que possa prejudicar o valor e a categoria do condomínio e o bem estar e a dignidade de seus moradores; B) pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como neles intervir, removendo plantas, flores ou mudando-lhes o arranjo; C) depositar objetos em quaisquer áreas de uso comum, isto é, entradas, passagens, elevadores, garagem, etc. Os objetos depositados serão removidos pelo zelador e somente serão devolvidos após o infrator reparar os danos porventura ocasionados e o pagamento de eventual multa, caso venha a ocorrer; D) modificar as disposições das paredes internas de divisão dos apartamentos, sem prévia consulta ao Síndico, inclusive para instalação de ar condicionado; E) ter ou usar instalações de materiais suscetíveis que, de qualquer forma, possa vir a afetar a saúde, segurança e a tranquilidade dos demais condôminos ou inquilinos, ou que possam acarretar aumento de seguro comum; F) utilizar com volumes audíveis nos apartamentos vizinhos, aparelhos de som, rádio, televisão, furadeiras ou qualquer outro aparelho musical, arrastar móveis ou provocar qualquer barulho similar que provoque ruído, de segunda à sexta-feira, das 00h até às 9h e das 22h às 24h, aos sábados das 00h até às 9h e das 18h às 24h, e o dia



todo aos domingos e feriados – Parágrafo Único: Os serviços a serem executados na área interna da unidade, por prestadores de serviços (exceto empregados domésticos) que utilizem equipamentos que emitem altos sinais sonoros (barulho) capazes de ultrapassarem os limites da unidade autônoma, deverão respeitar o horário destinado aos serviços de reforma e obras, que compreende o período das 09h às 18h, de segunda a sábado, sendo proibido nos domingos e feriados. Os demais prestadores, que não utilizem equipamentos que emitem altos sinais sonoros (barulho), deverão respeitar o horário destinado aos serviços gerais de manutenção, que compreende o período das 09h às 21h30 de segunda a sábado, e das 9h00 às 18h00 aos domingos e feriados; G) estender, bater ou secar tapetes, lençóis ou qualquer outro tipo de roupa nas janelas, bem como instalar varais de que tipo forem, nas partes externas das áreas dos apartamentos; H) fazer em sua propriedade qualquer tipo de instalação elétrica, que importe em sobrecarga elétrica para o edifício, sem o conhecimento e prévia autorização do Síndico ou Subsíndico; I) fazer quaisquer modificações no sistema de antena coletiva ou em aparelhos e instrumentos de uso coletivo, sem o conhecimento prévio e autorização do Síndico; J) manter ou guardar substâncias odoríferas e/ou perigosas como produtos químicos inflamáveis, explosivos, etc.; K) fazer uso de fogão que não seja a gás encanado ou elétrico, quando disponível na via pública, sendo vedado terminantemente o emprego de outros tipos; L) atirar pelas janelas, nos pisos dos corredores, escadas, elevadores, garagem e demais dependências do prédio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos; M) fazer reparos em seus apartamentos, promover festividades ou reuniões, suscetíveis de prejudicar ou perturbar o sossego dos demais moradores, dentro do horário de silêncio estipulado no item F; N) utilizar os funcionários do condomínio para serviços particulares, durante o expediente de trabalho, seja em caráter normal ou horas extras; O) instalar toldos ou cortinas nas paredes do edifício. Colocar ou afixar cartazes, placas e/ou letreiros nas janelas e partes comuns do edifício. Admitir-se-á placa padrão no jardim da portaria quando do interesse de venda ou locação, por parte de algum condômino; P) realizar mudanças, totais ou parciais sem a prévia comunicação ao zelador, marcando hora e data para a entrada e saída do edifício. Estas deverão ser efetuadas no horário das 08:00 às 17:00 horas e nunca aos domingos e feriados. Casos especiais deverão ter a anuência do Síndico ou seus prepostos; Q) deixar ou abandonar qualquer válvula ou torneira aberta por negligência ou defeito de funcionamento, prejudicando o consumo de água do condomínio; R) a permanência de condôminos, inquilinos e pessoas estranhas na guarita do edifício, em conversas ou grupos que possam desviar a atenção do funcionário em serviço na portaria; S) Fumar nas dependências fechadas do Condomínio: sala de ginástica, sala de jogos, living e etc.; T) fumar qualquer tipo de produto fumígeno, derivado ou não do tabaco, nas áreas comuns do condomínio (Lei Estadual nº 13.541).

PARÁGRAFO ÚNICO - O zelador fica autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir os artigos acima e seus subitens, bem como todo o regulamento, devendo comunicar as infrações ao Síndico ou Subsíndico, para que os mesmos adotem as medidas necessárias e a aplicação de multas.

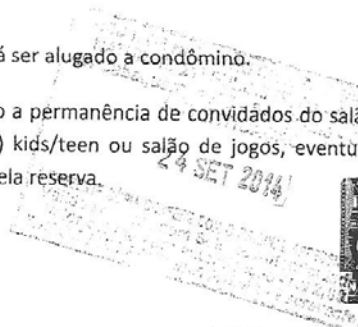
Art 37º. - O salão de festas funcionará em regime de cessão de uso cuja taxa fica estipulada em 10% (dez por cento) do valor do condomínio ordinário em vigor na data do evento.

§ 1º - Caso o uso do salão de festas seja exclusivo entre condôminos, sem a presença de convidados externos, não haverá a incidência do pagamento da taxa de cessão de uso estipulada no caput, sendo que a prioridade é do condômino pagante até o limite de 5 dias corridos que antecedem o dia do evento, sendo o prazo máximo para reserva – 30 dias no caso de evento que receberá também convidados externos.

§ 2º - O Síndico avaliará o caráter e interesse condominial de reuniões ou eventos, dispensando as taxas de utilização nestes casos pontuais.

Art 38º. - O salão de festas só poderá ser alugado a condômino.

PARÁGRAFO ÚNICO É estritamente proibido a permanência de convidados do salão de festas na piscina. Caso o condômino ou seus convidados façam uso do(s) espaço(s) kids/teen ou salão de jogos, eventuais danos a estes espaços também serão de responsabilidade do morador responsável pela reserva.





Art. 90º. - A churrasqueira funcionará em regime de cessão de uso, cuja taxa fica estipulada em 10% (dez por cento) do valor do condomínio em vigor na data do evento.

§ 1º - Caso o uso da churrasqueira seja exclusivo entre CONDÔMINOS, sem a presença de convidados externos, não haverá a incidência do pagamento da taxa de cessão de uso estipulada no caput; sendo que a prioridade é do condômino pagante até o limite de 5 dias corridos que antecedem o dia do evento, sendo o prazo máximo para reserva – 30 dias no caso de evento que receberá também convidados externos.

§ 2º - O Síndico avaliará o caráter e interesse condominial de reuniões ou eventos, dispensando as taxas de utilização nestes casos pontuais.

Art. 91º - A churrasqueira só poderá ser alugada a condômino.

PARÁGRAFO ÚNICO: É estritamente proibida a permanência de convidados da churrasqueira na piscina. Caso o condômino ou seus convidados façam uso do(s) espaço(s) kids/teen ou salão de jogos, eventuais danos a estes espaços também serão de responsabilidade do morador responsável pela reserva.

Art. 92º. - No ato da reserva, o condômino pagará o aluguel e assinará uma declaração, na qual estará se responsabilizando integralmente por quaisquer danos causados à área.

Art. 93º. - Da declaração de reserva deve constar a obrigação do interessado de indenizar o Condomínio de todo e qualquer dano causado não só a churrasqueira, mas também nos demais acessórios, eletrodomésticos, eletroeletrônicos e utensílios que a compõem.

Art. 105º. – Da Entrada e Circulação de Prestadores de Serviços:

- A entrada de prestadores de serviços deve ser feita sempre a pé, com a presença do zelador ou do morador responsável.
- O prestador deve se identificar na portaria para que seus dados sejam recolhidos.
- Os prestadores de serviços podem permanecer no Condomínio dependendo do trabalho realizado conforme disposição do artigo 10º, tendo meia hora de tolerância para sua saída.
- Todo dano causado por algum prestador de serviços será cobrado do morador contratante.
- A entrada de prestadores de serviço fora do horário determinado, só poderá ser autorizada pelo Síndico ou seu substituto, desde que o mesmo não tenha intenção de realizar qualquer trabalho de longa duração e/ou que provoque barulho, ruído ou perturbe os vizinhos.

Realizada votação os presentes aprovaram as adequações propostas por unanimidade, sendo que o Regulamento revisado será levado a registro com a presente ata.

7. Assuntos Gerais

- Houve recomendação para que os condôminos fiquem atentos à validade da mangueira de alimentação de gás do aquecedor e do fogão.
- Houve recomendação que sejam evitadas as batidas nas portas corta fogo.





Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente indagou aos presentes se mais alguém gostaria de fazer uso da palavra, e não havendo nenhuma manifestação encerrou os trabalhos e solicitou que a presente ata fosse lavrada.


Sr. Rogério de Moraes Serafim
PRESIDENTE


Sr. Francisco Luiz Peixoto Leite
SECRETARIO

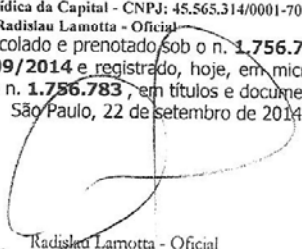


Emol.
Estado
Ipesp
R. Civil
T. Justiça

Total R\$ 150,23

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70
Radislau Lamotta - Oficial
R\$ 93,83 Protocolado e prenotado sob o n. 1.756.783 em
R\$ 26,91 22/09/2014 e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 19,77 sob o n. 1.756.783, em títulos e documentos.
R\$ 4,86 São Paulo, 22 de setembro de 2014
R\$ 4,86


Radislau Lamotta - Oficial
Antonio Vilmar Carneiro - Escrivente Autorizado

