

Página  
000004/000007  
Registro Nº  
9.039.888  
27/11/2019

Protocolo nº 9.042.459 de 27/11/2019 às 16:02:54h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.039.888 em 27/11/2019 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 72,33	RS 20,60	RS 14,09	RS 3,81	RS 4,95	RS 3,49	RS 1,51	RS 0,00	RS 0,00	RS 120,78

### ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANDRÉA, REALIZADA AOS SETE DIAS DO MÊS DE NOVEMBRO DE DOIS MIL E DEZENOVE.

Aos sete dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezanove, às 20h, em segunda e última chamada, nas dependências do próprio Condomínio, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária os senhores condôminos do Condomínio Edifício Andréa, situado nesta capital, na Rua Pascoal Vita, 366, inscrito no CNPJ sob nº 54.221.130/0001-83, em atenção ao edital de convocação regularmente expedido, a fim de deliberarem sobre a seguinte ordem do dia: **Item 1 - Aprovação das contas de 10/2018 a 09/2019; Item 2 - Deliberação da previsão orçamentária do Condomínio; Item 3 - Eleição de Subsíndico(a) para cumprimento de mandato complementar até 05/2021; Item 4 - Sorteio de vagas de garagem do Condomínio para locação entre as unidades interessadas; Item 5 - Assuntos gerais de interesse do Condomínio.** Presentes os condôminos que assinaram a lista de presenças, parte integrante do presente livro de atas. Por aclamação dos presentes, assumiu a presidência da assembleia, a Dra. Silvia Tibiriçá Ramos Sampaio (Ap. 41), a qual convidou a mim, Gisele Aparecida de Oliveira Bento, representante da administradora, para secretariá-la. Assim composta a mesa, a Sra. Presidente deu início aos trabalhos, sendo sugerido aos presentes a inversão da ordem do dia, o que foi aprovado, de modo que a assembleia teve início pelo **item 5, assuntos gerais de interesse do Condomínio**, sendo abordados os seguintes assuntos: **5.1 – Segurança:** Com a palavra, o Sr. Rafael (Ap. 73) deu notícia a respeito de uma ocorrência envolvendo a invasão de seu apartamento no dia 20/09/2019, solicitando providências do Condomínio em relação ao fato. O assunto foi amplamente debatido, havendo consenso dos presentes para a tomada das seguintes medidas: (a) Que o Condomínio avaliará junto a sua Seguradora, se há possibilidade de cobertura dos bens que teriam sido subtraídos. Para tal, o Sr. Rafael (Ap. 41) deverá encaminhar à administradora toda a documentação envolvendo o ocorrido (boletim de ocorrência, notas fiscais dos itens, etc). (b) Que as normas de segurança e controle de acesso em vigor no Condomínio, que foram ressaltadas através de correspondência de 23/09/2019, deverão ser fielmente cumpridas por todos os condôminos (ANEXO I). (c) Que o Condomínio deverá efetuar adequações em seu quadro de colaboradores, bem como investimentos em controle de acesso e segurança, para reduzir o risco de situações semelhantes, cujo assunto será abordado no item 2 da ordem do dia. Houve também sugestões para investimentos em câmeras nos halls e elevadores, sendo informado pela Sra. Síndica, que os orçamentos já foram obtidos para esta finalidade, e envolvem a substituição do DVR, monitor e cabeamento, havendo consenso dos presentes que tais providências poderão avaliadas futuramente, em momento oportuno. **5.2 – Elevadores:** Foi solicitado que a Atlas Schindler seja consultada para avaliar a possibilidade de implantação de sistema de chamada inteligente para os elevadores, visando economias no custo com energia elétrica. **5.3 – Consumo de Água:** Foi informado aos presentes que nos últimos dois meses (09/2019 e 10/2019) o consumo de água do Condomínio aumentou, sendo solicitada a colaboração dos condôminos para uso consciente deste item. Foi lembrado sobre o histórico de assembleias anteriores, que não aprovaram a individualização dos consumos de água, dada a complexidade técnica e inviabilidade financeira para implantação, considerando as características do Condomínio Andrea. Superado este assunto, a Sra. Presidente retomou a ordem natural da pauta, colocando em discussão o **item 1, aprovação das contas de 10/2018 a 09/2019.** Com a palavra, o representante da administradora informou que mensalmente, os condôminos receberam o balancete sintético contendo toda a movimentação contábil/financeira das despesas e receitas do Condomínio, bem como, os Membros do Corpo Diretivo receberam as pastas de prestações de contas do período, contendo os documentos justificativos das movimentações ocorridas, e que embora essa prestadora de serviços tenha se mantido à disposição para esclarecer eventuais dúvidas reinantes, este é o momento adequado para que sejam sanadas. Sobre os devedores, informou que o maior débito que existia foi recebido em 10/2019, no valor de R\$ 10.541,27; e que além dessa unidade, existe outra com mais de 3 cotas vencidas, mas que firmou um acordo para pagamento dos débitos. Esclareceu que há também algumas unidades devendo menos de 3 cotas, cuja cobrança tem sido realizada extrajudicialmente; e em não havendo êxito no recebimento, recomendará à Síndica a execução dos débitos em juízo. Com a palavra, a Dra. Silvia (Ap. 41), manifestou-se solicitando maior agilidade na distribuição das ações, para os casos que ultrapassem 3 (três) meses de débitos. Foi informado ainda aos condôminos, que o Condomínio encerrou o mês

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/04/2020 às 15:24, sob o número 10035098820208260011. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003509-88.2020.8.26.0011 e código SH5FfKYh.

Protocolo nº 9.042.459 de 27/11/2019 às 16:02:54h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.039.888 em 27/11/2019 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 72,33	RS 20,60	RS 14,09	RS 3,81	RS 4,95	RS 3,49	RS 1,51	RS 0,00	RS 0,00	RS 120,78

de Setembro/2019 (período em aprovação) com os seguintes saldos em suas contas: Ordinária: - 297,56; Fundo de Reserva: R\$ 11.790,44; Benfeitorias: R\$ 6.038,79; Fundo 13º Salário: R\$ 16.104,87; Caixinha: R\$ - 50,00; **Total Geral: R\$ 33.586,54.** Em seguida, colocadas em votação, as contas do período de outubro/2018 a setembro/2019 foram aprovadas por unanimidade de votos dos condôminos presentes. Prosseguindo, passou-se ao **item 2, deliberação da previsão orçamentária do Condomínio.** Com a palavra, o representante da administradora lembrou aos presentes, que desde a última Assembleia Geral do Condomínio, os seguintes ajustes ocorreram sobre suas despesas: (a) Ajuste tarifário da Sabesp em 05/2019: 4,72%; Ajuste tarifário da Enel em 07/2019: 7%; e Dissídio coletivo dos empregados de 2019: aproximadamente 5% (ainda não divulgado, mas considerado na previsão), sendo que por tais mudanças e já prevendo as despesas ordinárias para os próximos 12 meses, o Condomínio experimentará uma despesa mensal de R\$ 46.582,25, frente à emissão atual de R\$ 43.801,00 (já considerando o desconto de 10% no pagamento dos boletos no vencimento), ou seja, uma diferença mensal de R\$ 2.781,25, que representa uma necessidade de aumento de aproximadamente 6,35% nas arrecadações. Esclareceu que no caso da arrecadação do Fundo 13º Salário, não haverá necessidade de reajuste. Continuando, o representante da administradora lembrou que, considerando que as despesas com folha de pagamento representam aproximadamente 70% do total de despesas do Condomínio, em assembleias anteriores, foram propostas mudanças no quadro funcional e sistemas de controle de acesso, visando reduzir tais custos, o que na ocasião não foi aprovado, sendo esta a principal maneira de reduzir as despesas mensais. Após vários comentários e sugestões a respeito, sobretudo considerando a ocorrência de invasão mencionada no item 5, os condôminos aprovaram, por unanimidade de votos, que o Condomínio deverá efetuar adequações em seu quadro de funcionários buscando a redução de despesas e melhorias em segurança, incluindo investimentos em sistemas de controle de acesso autônomo, cujo assunto será objeto de deliberação em assembleia futura. Por ora, os condôminos aprovaram a arrecadação extra de 3 (três) parcelas de R\$ 7.411,00, a título de Verbas Trabalhistas, para fazer frente a rescisão de dois empregados, que deverão ser substituídos por colaboradores terceirizados, reduzindo o valor total do passivo rescisório do Condomínio, que deverá ser eliminado a longo prazo. Ambas as rescisões deverão ser pagas fazendo uso desta arrecadação extra, que poderá ser complementada com os recursos existentes em Fundo de Reserva. No que se refere a previsão orçamentária apresentada, a mesma foi aprovada por unanimidade de votos dos condôminos presentes, resultando nos seguintes valores a serem arrecadados a partir de 12/2019, distribuídos entre as unidades de acordo com suas respectivas frações ideais, com 10% de desconto para o pagamento até a data de vencimento: Condomínio em R\$ 51.758,00; Fundo de Reserva em R\$ 2.588,00; Fundo 13º Salário em R\$ 1.986,00; e Verbas Trabalhistas em 3 parcelas de R\$ 7.411,00:

Além dos valores abaixo, acrescenta-se o valor da SABESP, dividido igualmente entre as unidades:

Histórico	Unidade	11, 51, 71, 81, 93, 103	12, 14, 22, 24, 34, 52, 54, 62, 64, 72, 74, 84, 92, 104	13	21, 23, 31, 101	31, 33, 41, 43, 53, 63, 73	32, 42, 94, 102
		Fração	2,011786%	2,058623%	2,653852%	2,424723%	2,126352%
Condomínio	51.758	1.041	1.065	1.374	1.255	1.101	1.125
Fundo de Reserva	2.588	52	53	69	63	55	56
Fundo 13º Salário	1.986	40	41	53	48	42	43
Verbas Trabalhistas (3 parcelas)	7.411	149	153	197	180	158	161
<b>Total</b>	<b>63.742</b>	<b>1.282</b>	<b>1.312</b>	<b>1.692</b>	<b>1.546</b>	<b>1.355</b>	<b>1.385</b>

  

Histórico	Unidade	44, 92	61	93	111, 113	112, 114
		Fração	2,586122%	2,539207%	2,004350%	3,105346%
Condomínio	51.758	1.339	1.314	1.037	1.607	1.631
Fundo de Reserva	2.588	67	66	52	80	82
Fundo 13º Salário	1.986	51	50	40	62	63
Verbas Trabalhistas (3 parcelas)	7.411	192	188	149	230	234
<b>Total</b>	<b>63.742</b>	<b>1.648</b>	<b>1.619</b>	<b>1.278</b>	<b>1.979</b>	<b>2.009</b>

Além dos valores aprovados, o consumo de água continuará sendo rateado igualmente entre os condôminos (sem o desconto de 10%), de acordo com a fatura emitida pela SABESP, mensalmente. A previsão ora aprovada será válida até a próxima Assembleia Ordinária ou outra que tratar das arrecadações condominiais. Ato contínuo, passou-se ao **item 3, eleição de Subsíndico(a) para cumprimento de mandato complementar até 05/2021.** Foi informado aos presentes, que por

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/04/2020 às 15:24, sob o número 10035098820208260011. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003509-88.2020.8.26.0011 e código SH5FfKYh.

Página  
000006/000007  
Registro Nº  
9.039.888  
27/11/2019

Protocolo nº 9.042.459 de 27/11/2019 às 16:02:54h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.039.888 em 27/11/2019 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 72,33	RS 20,60	RS 14,09	RS 3,81	RS 4,95	RS 3,49	RS 1,51	RS 0,00	RS 0,00	RS 120,78

motivos pessoais, a Sra. Renata (Ap. 84), renunciou ao cargo de Subsídica do Condomínio, motivo pelo qual o cargo está sendo colocado à disposição dos condôminos. Os presentes agradeceram a colaboração da Sra. Renata, que por vários anos fez parte do Corpo Diretivo; e em seguida, chamados candidatos, candidatou-se e foi eleita Subsídica a Dra. Silvia Tibiriçá Ramos Sampaio (Ap. 41), que cumprirá mandato complementar até 05/2021. Superado este assunto, passou-se ao **item 4, sorteio de vagas de garagem do Condomínio para locação entre as unidades interessadas**, sendo esclarecido pelo representante que o Condomínio possui 05 vagas de garagem que disponibiliza a título de locação, sendo: 1º subsolo - espaço próximo a parede; 1º subsolo - espaço próximo a coluna; 1º subsolo - espaço próximo a rampa; 1º subsolo - vaga 25; e 2º subsolo - vaga 30. Prosseguindo, foi informado que o valor atual pela locação de cada vaga é de R\$ 197,60/mês, sem o desconto de 10% para pagamento até o vencimento. Procedido ao sorteio, não houve alteração na ocupação das vagas, que permaneceram destinadas para utilização do seguinte modo entre as unidades participantes:

- 1º subsolo, espaço próximo a parede = unidade 33
- 1º subsolo, espaço próximo a coluna = unidade 31
- 1º subsolo, espaço próximo a rampa = unidade 84
- 1º subsolo, vaga 25 = VAGO
- 2º subsolo, vaga 30 = unidade 91

A utilização será pelo período de um ano, sendo de 01/01/2020 à 31/12/2020, com cobrança no mês posterior ao da utilização. Em tempo: O condômino da unidade 91 solicitou que seja retomada a negociação para que possa comprar a vaga 30, aprovada em assembleia anterior; e os presentes solicitaram que a vaga 25 seja também disponibilizada à venda. Os condôminos que desejarem alugar alguma das vagas não ocupadas deverão comunicar o interesse à Síndica. Nada mais havendo a ser tratado e como ninguém mais quis fazer uso da palavra, determinou a Sra. Presidente, o encerramento dos trabalhos e a lavratura desta ata, que segue assinada por ela, Sra. Presidente e por mim, Secretária. São Paulo, 07 de novembro de 2019.

  
 \_\_\_\_\_  
 Silvia Tibiriçá Ramos Sampaio  
 PRESIDENTE

  
 \_\_\_\_\_  
 Gisele Aparecida de Oliveira Bento  
 SECRETÁRIA

COND EDIF  
 ANDREA:542  
 21130000183

Assinado de forma digital por COND EDIF ANDREA:54221130000183  
 Dados: 2019.11.27 12:16:40 -02'00'