



Condomínio Oceano

Avenida General Rondon nº 505 – Guarujá/SP

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO OCEANO, SITUADO NA AVENIDA GENERAL RONDON Nº 505, ASTÚRIAS, GUARUJÁ/SP., REALIZADA EM 28 DE OUTUBRO DE 2017.

DATA, LOCAL E HORÁRIO: Aos vinte e oito dias de outubro de dois mil e dezesseis, nas dependências do próprio prédio, situado na Avenida General Rondon nº 505, Astúrias, Guarujá/SP., às 09:30 horas, em segunda convocação; **PRESENÇA:** Pela ordem das assinaturas da lista que antecede esta ata, representantes dos seguintes apartamentos: A-011 p.p., A-023 p.p., A-024 p.p., A-33 p.p., A-034 p.p., A-035 p.p., A-036, A-041, A-043, A-044 p.p., A-045 p.p., A-046 p.p., A-054, A-061, A-064 p.p., A-066 p.p., A-071, A-073 p.p., A-076 p.p., A-091, A-093, A-094 p.p., A-095 p.p., A-105 p.p., A-106 p.p., A-111, A-113 p.p., A-115 p.p., A-121 p.p., A-123 p.p., A-124, A-125, A-131 p.p., A-132 A-134 p.p., A-124 p.p., A-144 p.p., A-145, A-146, A-152 p.p., A-153, A-156 p.p., A-162, A-166 p.p., A-174 p.p., A-181, A-186 p.p., B-022, B-023, B-031, B-033, B-042 p.p., B-044 p.p., B-051 p.p., B-053, B-062, B-063, B-064, B-071, B-073 p.p., B-082 p.p., B-083, B-091, B-092, B-122, B-123 p.p., B-124 p.p., B-131, B-143 p.p., B-144, B-154 p.p., B-161, B-163 p.p., B-164 p.p., B-171, B-174, B-182, B-183 p.p., B-184 p.p.; **FORMA DE CONVOCAÇÃO E ORDEM DO DIA:** Edital enviado por carta registrada a todos os condôminos, que precede o Comprovante dos Correios neste livro, com a pauta adiante copiada. **OCORRÊNCIAS e DELIBERAÇÕES:**

136489

a) Composição da Mesa Diretora dos Trabalhos: Iniciados os trabalhos, o síndico declinou de presidir os trabalhos nos termos do artigo 33 da Convenção Condominial para apresentar um resumo da sua gestão, assumindo a presidência, por aclamação, Alexandre Ciampi (apto. B-053) que, uma vez empossado convidou a mim, Tadross Shafik Tadross (apto. B-064), para secretário.

b) Leitura e votação da ata anterior: Dispensada a leitura da ata da assembleia anterior, uma vez que dela todos haviam recebido cópia, foi a mesma submetida ao plenário e aprovada por unanimidade.

c) Prestação de contas do período de setembro/2016 a agosto/2017: O síndico fez ampla explanação dos serviços de manutenção e das benfeitorias realizadas pela atual gestão, tudo demonstrado em slides projetados em telão, salientando que a maior parte dos serviços foi realizada pela própria mão de obra do condomínio, aproveitando-se as habilidades dos empregados, evitando-se ao máximo a contratação de terceiros. Ressaltou que nada fez sozinho, tendo tudo sido feito pela equipe, composta pelos membros Corpo Administrativo. Em seguida a representante da administradora, Edjane de Freitas, informou que as pastas mensais contendo todos os documentos contábeis e os extratos bancários foram entregues mensalmente no condomínio para conferência dos Membros do Conselho Consultivo, nelas não constando qualquer ressalva, e que se encontravam no local à disposição de todos, e que permanecerão definitivamente no condomínio para consulta de eventuais condôminos interessados. Na sequência entregou à presidência Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e Certificado de Regularidade do FGTS-CRF, expedido pela Caixa Econômica Federal. Em seguida, informou situação financeira do condomínio em 30/09/2017: **Caixa (despesas ordinárias):** R\$179.717,59; **Fundo de Reserva:** R\$ 419.130,40; valores esses que somados uma vez que o condomínio mantém conta única, resultavam num saldo bancário de **R\$ 598.847,99 (quinhentos e noventa e oito mil, oitocentos e quarenta e sete reais e noventa e nove centavos)**. Ato contínuo, foram discutidas, votadas e aprovadas, por unanimidade, todas as contas até 30/09/2017.

d) Previsão Orçamentária: O conselheiro Silvio Borelli (apto. B-62) apresentou o quadro comparativo entre as despesas previstas *versus* despesas realizadas, a seguir transcrito:

ITENS	PREVISTO (OUT/16 A SET/17)	REALIZADO (OUT/16 A SET/17)	DIFERENÇA
PESSOAL	723.704,00	613.830,23	109.873,77
ENCARGOS SOCIAIS/BENEFÍCIOS	551.129,00	511.510,25	39.618,75
CONSERVAÇÃO / MANUTENÇÃO	164.210,00	288.455,23	-124.245,23
TARIFAS PÚBLICAS / CONSUMO	291.045,00	241.698,86	49.346,14
TAXA ADMINISTRAÇÃO	62.728,00	61.989,76	738,24
MANUTENÇÃO/ASSISTÊNCIA TÉCNICA	109.408,00	100.848,13	8.559,87
SEGURO	15.542,00	12.185,52	3.356,48
ASSINATURAS TV / BANDA LARGA	8.960,00	10.383,51	-1.423,51
DESPESAS ADMINISTRATIVAS DIVERSAS	18.294,00	51.078,08	-32.784,08
TARIFAS BANCÁRIAS	8.426,00	9.375,24	-949,24
DESPESAS EXTRAS E EVENTUAIS	76.789,00	96.121,49	-19.332,49

Condominio Oceano

Avenida General Rondon nº 505 – Guarujá/SP

TOTAIS	2.030.235,00	1.997.476,30	32.758,70
MÉDIAS	169.186,25	166.456,36	2.729,89
DEFICIT ENTRE REALIZADASX PREVISTAS DE			1,60%

1) Folha Salarial existem pendências objeto de reclamações dos ex-empregados abaixo nomeados:

Paulo Roberto Lima dos Santos

Adriana Gomes de Almeida

Fábio Tavares de Barros

Há uma diferença salarial na ordem de R\$ 27.000,00, relacionada ao dissídio coletivo da categoria do qual antecipamos 7%, o pleito solicitado é da ordem de 9,15%

136489



2) Despesas Administrativas Diversas Proc. Trabalhista ex-funcionário Ailton de Souza, Honorários provisórios do perito judicial proc.2289/29 Construtora Rossi, medida cautelar produção antecipada de provas - Construtora Rossi, quitação sucumbência honorários/custas proc.171935820118260223 - R\$ 30.218,16.

3) Conservação/Manutenção Central de interfones, madeiras para deck piscina, madeira deck espaço zen sauna, colchonetes de esteiras - R\$ 56.458,45

4) Despesas extras/eventuais Cobertura da churrasqueira, móveis da sala de repouso, reposição cadeiras de praia, comporta da garagem, teste de estanqueidade do gás, vidro temperado no acesso ao subsolo, máquina de gelo - R\$ 48.567,23

Considerando os demonstrativos exibidos, apresentou a previsão orçamentária elaborada com base nos gastos dos últimos doze meses, acrescidos de 5% (cinco por cento), levando-se em conta a redução de algumas despesas que não se repetirão, reduzindo o valor do Fundo Reserva para R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) e eliminando a verba para suprimento de devedores, o que representa uma redução na taxa condominial na ordem de 6,80% (seis vírgula oitenta por cento) sobre a arrecadação atual, previsão essa que submetida ao plenário, foi aprovada por unanimidade para aplicação a partir do vencimento 07/12/2017, inclusive, conforme adiante discriminado:

DESCRIÇÕES	DESPESAS REALIZADAS OUT/16 A SET/17	PREVISÃO EXERCÍCIO 2017-2018	%	MÉDIA PREVISTA
PESSOAL	613.830,23	659.978,00	32,58%	54.998,17
ENCARGOS SOCIAIS/BENEFÍCIOS	511.510,25	549.978,00	27,15%	45.831,50
CONSERVAÇÃO / MANUTENÇÃO	231.996,78	243.597,00	12,03%	20.299,75
TARIFAS PÚBLICAS	241.698,86	253.784,00	12,53%	21.148,67
ADMINISTRAÇÃO	61.989,76	65.090,00	3,21%	5.424,17
MANUT. ELEVADORES/ASSIST. TECNICA	100.848,13	105.891,00	5,23%	8.824,25
SEGURO	12.185,52	12.795,00	0,63%	1.066,25
ASSINATURAS (BANDA LARGA)	10.383,51	10.903,00	0,54%	908,58
DESPESAS ADMINISTRATIVAS DIVERSAS	51.078,08	23.632,00	1,17%	1.969,33
TARIFAS BANCÁRIAS	9.375,24	9.845,00	0,49%	820,42
DESPESAS EXTRAS / EVENTUAIS	47.554,26	49.932,00	2,47%	4.161,00
SUBTOTAL	1.892.450,62	1.985.425,00	98,03%	165.452,08
MÉDIA MENSAL SUBTOTAL	157.704,22	165.452,08		
OUTRAS DESPESAS CONSERV/MANUTENÇÃO	56.458,45	20.000,00	0,99%	1.666,67
OUTRAS DESPESAS EXTRAS / EVENTUAIS	48.567,23	20.000,00	0,99%	1.666,67
TOTAL GERAL	1.997.476,30	2.025.425,00	100,00%	168.785,42
MÉDIA MENSAL TOTAL GERAL	166.456,36	168.785,42	1,40%	

Composição da arrecadação:

Despesas Ordinárias	168.785,42
Fundo de Reserva	2.500,00
Total	171.285,42

Condomínio Oceano
Avenida General Rondon nº 505 – Guarujá/SP



DEMONSTRATIVO DO RATEIO

UNIDADES	FRAÇÕES IDEAIS	DESPESAS ORDINÁRIAS	FUNDO DE RESERVA	VALORES UNITÁRIOS	QTDE	VALORES TOTAIS
Bl A - Aptos finais 1 e 4	0,57830%	976,09	14,46	990,54	36	35.659,57
Bl A - Aptos finais 2 e 3	0,47510%	801,90	11,88	813,78	36	29.295,97
Bl A - Aptos finais 5 e 6	0,47470%	801,22	11,87	813,09	36	29.271,31
Bl B - Aptos finais 1 e 4	0,77020%	1.299,99	19,26	1.319,24	36	47.492,65
Bl B - Aptos finais 2 e 3	0,47950%	809,33	11,99	821,31	36	29.567,29
Totais			69,45	4.757,97	180	171.286,79

e) Eleição de síndico, dois subsíndicos, seis membros do conselho consultivo e suplentes para mandato de 2 (dois) anos: Foram eleitos por unanimidade os membros do corpo administrativo para o mandato de dois anos, que ficou assim constituído:

Síndico:

Carlos Fernando Positelli (RG nº 11.092.898-2, CPF/MF. 008.847.148-96 - apto. A-036);

Subsíndicos:

Elisabete Azhuri (RG nº 10.634.053-0, CPF/MF nº 043.801.918-00)-**Atlântico**-(apto. A-125);

Tadross Shafik Tadross (RG nº 3.134.567-0, CPF/MF nº 045.964.558-72)- **Pacífico** -(apto. B-064);

Membros do Conselho Consultivo - Atlântico

Akira Ueno (apto. A-144);

Sidney Sabbag (apto. A-145);

Agnaldo de Oliveira Trovo (apto. B-041);

Membros do Conselho Consultivo - Pacífico:

Silvio Borelli (apto. B-062);

Alexandre Ciampi (apto. B-053);

Kazuaki Yoshimura (apto. B-091);

Membros do Conselho Consultivo Suplentes:

Fabiana Pavani (apto. A-093)

Nelson Justi Barbosa (apto. A-162);

Lineu Leme de Magalhães (apto. B-161)

Rosângela Cruz (apto. B-071);

136489

Para atender exigências dos bancos e órgãos públicos, ratificou-se, por unanimidade, como procuradora do condomínio, a administradora, Vieira Consultoria de Imóveis Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 46.798.377/0002-10, com escritório na Avenida Leomil nº 841, Centro, Guarujá/SP, que, nesta condição, poderá movimentar a conta que o condomínio mantém no Banco Bradesco, agência 0525-8 c/c 87380-2, bem como representar o outorgante perante a Delegacia da Receita Federal, Ministério do Trabalho, Justiça do Trabalho, Instituto de Seguridade Social – INSS, Caixa Econômica Federal no que se refere ao FGTS de seus empregados, Prefeitura Municipal de Guarujá e demais Repartições Públicas e Autárquicas; podendo enfim, na defesa dos interesses do condomínio, praticar todos os demais atos necessários ao cabal cumprimento do mandato.

f) Assuntos Gerais: O zelador, Hugo Lucena Fernando, foi chamado e convidado a se manifestar sobre as dificuldades que vem encontrando no exercício do cargo. O Sr. Hugo disse que alguns condôminos insistem em não seguir as regras de identificação dos locatários, deixando de enviar com antecedência o termo de autorização, não obstante as reiteradas solicitações dos empregados do condomínio nesse sentido. O presidente, Alexandre Ciampi, informou que este assunto será abordado ainda neste tópico mais adiante. Agradeceu ao Sr. Hugo pelo excelente trabalho que vem realizando, junto com a equipe que comanda, com dedicação e empenho vem resolvendo as pendências do condomínio.

O titular da administradora e advogado do condomínio, Arnaldo Vieira e Silva, entregou ao presidente da mesa relatório sobre o andamento das ações de cobrança; da medida cautelar movida contra a Rossi Residencial S/A. e das reclamações trabalhistas, por ele patrocinadas, e após tecer os esclarecimentos que reputou necessários sobre estágio processual das demandas, respondeu a todas as indagações que lhe foram formuladas a respeito. Apresentou também relatórios recebidos dos Drs. José Rubens Thomé Günther e Dr. José Renato de Almeida Monte no tocante às ações por eles patrocinadas. Informou que em junho o Dr. José Renato transferiu para a conta do condomínio a importância de R\$ 29.125,28 (vinte e nove mil, cento e vinte e cinco reais e vinte e oito centavos), referente ao débito do apartamento

Condomínio Oceano

Avenida General Rondon nº 505 – Guarujá/SP

A-082, conforme demonstrado no relatório daquele mês, só agora prestou contas da ação, (processo nº 11802-59.2010.8.26.0223 da 2ª Vara Cível de Guarujá), informando que não existe diferença a receber. Por essa razão, foi baixado na contabilidade o débito dessa unidade, restando em andamento as ações de cobrança abaixo relacionadas:

Unidades	Números dos processos	Varas	Valores Históricos
A-083	4003725-85/2013	4ª Cível Gjá	R\$47.517,20
A-085	1005562-61/2015	4ª Cível Gjá	R\$30.247,40
A-116	1005140-23/2014	1ª Cível Gjá	R\$22.709,44
A-133	4005282-10/2013	3ª Cível Gjá	R\$ 1.746,10
A-136	4003721-48/2013	1ª Cível Gjá	R\$35.440,28
A-143	0012921-55/2010	2ª Cível Gjá	R\$46.911,89
A-161	Encaminhado p/Ação	Judicial	R\$11.619,38
A-183	0015003-59/2010	2ª Cível Gjá	R\$65.088,49
B-052	1012590/2016	3ª Cível Gjá	R\$20.441,28



136489

O síndico, Sr. Carlos Positelli, manifestou-se sobre a necessidade da lavagem das pastilhas, informando que pelo levantamento realizado deve ter um custo de aproximadamente de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais). Propôs coletar 03 (três) orçamentos submetê-los aos membros do Conselho Consultivo para avaliação, aprovação e escolha da empresa que na opinião do colegiado, melhor atenda os interesses do condomínio, programando-se a execução para o ano de 2018. Após troca de opiniões, aprovou-se por unanimidade, a proposta apresentada, delegando-se poderes ao síndico para em conjunto com os membros do conselho consultivo, estabelecer o momento oportuno para dar início aos trabalhos. Aprovou-se, ainda, por unanimidade, que o custo desse serviço será debitado no Fundo de Reserva, nenhum valor se arrecadará para esta finalidade.

Este secretário informou que alguns edifícios em São Paulo utilizam gerador movido a diesel ou a gás, para o aquecimento da água da piscina com bons resultados, considerando-se o custo/benefício, observando que a implantação desse sistema, requer um estudo aprofundado. Após troca de opiniões, ficou aprovado por unanimidade que o Corpo Administrativo faça o estudo técnico para o aquecimento da piscina e submeta a apreciação da Assembleia Geral com pauta específica.

O Sr. Lineu Leme de Magalhães, reclamou da demora na abertura do portão de garagem, em virtude da identificação dos locatários na portaria que se apresentam sem informação da documentação exigida pelo condomínio, criando dificuldades para os funcionários da portaria para liberar a entrada, e enquanto isso os proprietários que ficam aguardando na rua a desobstrução da entrada, pondo em risco a sua segurança. Após troca de opiniões, o presidente sugeriu que por motivos de segurança, os locatários que precisam se identificar estacionem seus veículos na rua desçam e se dirijam à portaria para apresentação dos documentos necessários ao ingresso nas dependências do condomínio, ficando assim liberada a passagem dos veículos dos proprietários, o que foi aprovado por unanimidade. Solicitou ainda ao presidente, que a administradora envie novamente o "Termo de Autorização de Uso" de apartamento, que deverá ser entregue, obrigatoriamente, com 24 horas de antecedência na portaria do edifício, ou no mesmo prazo encaminhado para email: zeladoria@condominiooceano.com.br sob pena de não ser permitida a entrada dos locatários/convidados.

Ainda neste tema "locação", o presidente, Sr. Alexandre, registrou que fez uma pesquisa e constatou que 99% (noventa e nove por cento) dos proprietários postam fotos de todas as áreas de lazer do condomínio nas redes sociais, para facilitar as locações das suas unidades autônomas, observando que não são todas as áreas que o locatário tem permissão para utilizar, devendo os proprietários fazer constar nos contratos de locações que são disponíveis aos locatários os seguintes serviços: piscina adulta e infantil; brinquedoteca; sala *lounge*; salão de jogos S1; sala de TV, *Wi-fi*, serviço de praia com direito a 01 guarda-sol e 04 cadeiras.

Deliberou-se, por unanimidade, ratificar decisão anterior sobre limites de ocupação dos apartamentos, como segue: apartamentos de 02 (dois) dormitórios: 06 (seis) pessoas; apartamentos de 03 (três) dormitórios com 127 metros quadrados: 8 pessoas, e apartamentos 3 dormitórios com 156 metros quadrados: 10 (dez) pessoas. Aprovou-se, também por unanimidade, que locatários temporários são proibidos de receber visitas no condomínio, devendo limitar-se às pessoas constantes no Termo de Autorização de Uso.

O presidente, sugeriu que nas épocas de alta temporada tais como Carnaval, Ano Novo e feriados prolongados para atender a demanda de condôminos com serviço de qualidade sejam contratados profissionais terceirizados e sempre por questões de segurança a P2 esteja um funcionário experiente fisicamente preparado para dar segurança aos usuários do condomínio.

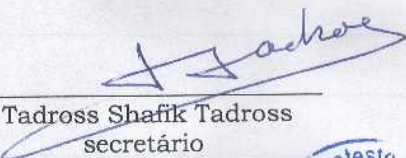
Condominio Oceano

Avenida General Rondon nº 505 – Guarujá/SP

Por fim, o Sr. Alexandre pediu para que o síndico, subsíndicos, membros do conselho consultivo e suplentes se levantassem para que o plenário pudessem aplaudi-los, como forma de agradecimento e reconhecimento ao excelente trabalho que vêm desenvolvendo, nas áreas financeiras; previsão orçamentária; serviços de manutenções; cartas e comunicados, itens esses que reunidos valorizou o patrimônio condominial de todos os proprietários, o que foi aceito com aplausos extensivos.

Esgotada a ordem do dia, foi franqueada a palavra a quem dela quisesse fazer uso. Ninguém se manifestando e sem que nada mais houvesse a tratar, o presidente agradeceu o comparecimento de todos e deu por encerrada a assembleia, determinando-me a lavratura desta ata que, depois de lida e conferida, comigo a subscreve, para que produza todos os seus efeitos legais.


Alexandre Ciampi
presidente


Tadross Shafik Tadross
secretário

REG. TÍT. E DOC. - GUARUJÁ/SP	
Registrador R\$	121,55
Ao Estado R\$	346,5
Ipesp R\$	236,3
Reg. Civil R\$	8,45
Trib. Justiça R\$	8,35
ISS R\$	265
M. Públ. R\$	5,80
Diligência R\$	
TOTAL R\$	202,51



1º TABELIAO DE NOTAS E DE PROTESTO
DE LETRAS E TITULOS - GUARUJÁ - SP
Registro de Títulos e Documentos
Gilvan de Lima
ESCREVENTE
R. Santo Amaro, 492 - Tel. 3308.3300

REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS

GUARUJÁ - SP

Apresentado hoje, protocolado e registrado

sob nº

136489

Guarujá,

16 NOV. 2017


☐ RUBENS MORAES - Oficial ☐ ALEXANDRE JOSÉ LOPES - Substituto
☒ GILVAN DE LIMA - Escrevente ☐ ANTÔNIA LISBÔA DE LIMA - Escrevente
RUA SANTO AMARO, 492 - CEP 11410-914 - TEL. (13) 3308-3300