

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 10 DE OUTUBRO DE 2015.

127445

DATA, LOCAL E HORÁRIO: Aos dez dias de outubro de dois mil e quinze, 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-034, A-035 p.p., A-036, A-041, A-045, A-056, A-063, A-074, A-101 p.p., A-111, A-122, A-124, A-125, A-144, A-145 p.p., A-152 p.p., A-162 p.p., B-023, B-033, B-044 p.p., B-053, B-062, B-063, B-064, B-083, B-091, B-102 p.p., B-103, B-121, B-123, B-161; **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:**

a) Composição da Mesa Diretora dos Trabalhos: Iniciados os trabalhos, nos termos do estabelecido no artigo 33 da Convenção Condominial, assumiu a presidência o síndico, Carlos Fernando Positelli (apto. A-036) 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/2014 a agosto/2015: 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. Em seguida a representante da administradora, Edna 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, nelas não constando qualquer ressalva, e que se encontravam no local à disposição de todos, e que permanecerão definitivamente no edifício para consulta de eventuais condôminos interessados. Na sequência entregou à presidência Certificado de Regularidade do FGTS-CRF, expedido pela Caixa Econômica Federal e a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, esclarecendo que a Receita Federal, unificando as certidões dos impostos federais e da previdência social, passou a expedir apenas a certidão apresentada. Em seguida, informou a situação financeira do condomínio em 31/08/2015: **Caixa (despesas ordinárias):** saldo negativo: - R\$ 93.620,50; **Fundo de Reserva:** R\$ 245.598,98; valores esses que conciliados, uma vez que o condomínio mantém conta corrente única, resultavam num saldo bancário de **R\$ 151.978,48 (cento e cinquenta e um mil, novecentos e setenta e oito reais e quarenta e oito centavos)**. Ato contínuo, foram discutidas, votadas e aprovadas, por unanimidade, todas as contas até 31/08/2015. Ainda neste item, por sugestão da representante da administradora, para regularizar a escrituração e facilitar a melhor compreensão dos relatórios mensais, aprovou-se o remanejamento necessário para que nenhuma conta ficasse negativa, cobrindo-se o déficit do Caixa (despesas ordinárias), mediante transferenciado Fundo de Reserva, ressaltando que se tratava de meros lançamentos contábeis, em nada alterando o saldo bancário.

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 (nov/14 a out/15)	Realizado (nov/14 a out/15)	Diferença
Pessoal/Encargos Sociais	1.032.232,00	998.247,46	33.984,54
Rescisões/FGTS Rescisórios	49.705,00	58.745,81	-9.040,81
Conservação/Manutenção	193.226,00	244.613,20	-51.387,20



Condomínio Oceano

Avenida General Rondon nº 505 – Guarujá/SP

Tarifas Públicas/Consumo	200.800,00	250.834,59	-50.034,59
Taxa de Administração	55.175,00	52.911,66	2.263,34
Seguro	8.320,00	9.588,04	-1.268,04
Elevador/Peças	74.380,00	104.518,68	-30.138,68
Manutenção/Assistência Técnica	33.130,00	35.524,87	-2.394,87
Assinaturas TV/Banda Larga	8.050,00	8.289,06	-239,06
Despesas Administrativas Diversas	18.720,00	20.677,82	-1.957,82
Tarifas Bancárias	5.830,00	7.562,64	-1.732,64
Despesas Extras e Eventuais	127.260,00	124.518,13	2.741,87
Totais	1.806.828,00	1.916.031,96	-109.203,96
Médias	150.569,00	159.669,33	-9.100,33

- 1) Pessoal / Encargos sociais $\Rightarrow$ Redução horas extras/funcionários
- 2) Rescisões / FGTS $\Rightarrow$ Demissões não previstas de funcionários
- 3) Conservação/manutenção $\Rightarrow$ Materiais para jardim/manutenção piscina/serviços de desentupidora/alagamento garagens janeiro/15
- 4) Tarifas públicas $\Rightarrow$ Aumento custo conta de energia – período nov/13 a out/14 = 91.923,39 e período nov/14 a out/15 = 143.327,41
- 5) Elevadores/peças $\Rightarrow$ Elevadores danificados com o alagamento garagem
- 6) Manutenções/Assistência técnica $\Rightarrow$ Manutenção bombas/interfones/câmeras

Resumo

Receitas	1.717.931,52
Despesas realizadas	- 1.916.031,96
Subtotal	- 198.100,44
Caixa em 31/10/2014	166.224,00
Déficit	- 31.876,44

127445

Na sequência informou que o subsíndico, Lineu Leme de Magalhães (apto. B-161), e o conselheiro Isaias Laurentino da Silva (apto. A-152), moradores, a fim de aliviar a sobrecarga de afazeres do sr. síndico, assumiram o encargo de analisar previamente as requisições de serviços e insumos, solicitadas pelo zelador, bem como supervisionar a coleta de orçamentos, com o intuito de estabelecer as prioridades do condomínio e reduzir gastos na forma do possível. Considerando os demonstrativos exibidos, apresentou a previsão orçamentária elaborada com base nos gastos dos últimos doze meses, acrescidos de 9% (nove por cento) sobre salários e encargos sociais, e as demais despesas foram provisionadas com base em percentuais específicos para cada item, levando-se em conta a redução de algumas despesas. Sugeriu ainda a arrecadação de verba para suprimento das cotas condominiais dos inadimplentes de R\$ 8.258,71 (oito mil duzentos e cinquenta e oito reais e setenta e um centavos) correspondente à média mensal estimada. Submetida ao plenário, a previsão aprovada por unanimidade. Foi proposto, ainda aumentar de 5% (cinco por cento) para 8% (oito por cento) a verba para o "Fundo Reserva" para repor o valor a ser transferido para o caixa, o que foi aprovado, com o voto contrário deste secretário, e todos os demais a favor. Das deliberações tomadas, resultou a previsão reajustada em 14,31% (catorze vírgula trinta e um por cento) sobre a arrecadação, atual, conforme adiante discriminado:

Itens	Despesas realizadas nov/14 a out/15	Previsão	%	Média prevista
Pessoal	609.971,80	616.105,81	32,15%	51.342,15
Encargos sociais/Benefícios	447.021,47	489.612,44	25,55%	40.801,04
Conservação/Manutenção	244.613,20	235.906,82	12,31%	19.658,90



Condomínio Oceano

Avenida General Rondon nº 505 – Guarujá/SP

Tarifas Públicas	250.834,59	273.409,68	14,27%	22.784,14
Administração	52.911,66	57.830,52	3,02%	4.819,21
Manutenção/Assistência Técnica	140.043,55	126.405,85	6,60%	10.533,82
Seguro	9.588,04	14.300,00	0,75%	1.191,67
Assinaturas TV/Banda Larga	8.289,06	9.035,07	0,47%	752,92
Despesas Administrativas Diversas	20.677,82	21.631,81	1,13%	1.802,65
Tarifas Bancárias	7.562,64	8.243,27	0,43%	686,94
Despesas Extras e Eventuais	124.518,13	63.796,82	3,33%	5.316,40
Totais gerais	1.916.031,96	1.916.278,09	100,00%	159.689,84
Médias mensais	159.669,33	159.689,84		

Composição da arrecadação:

Despesas Ordinárias	159.689,84
Fundo de Reserva 8%	12.775,18
Subtotal	172.465,02
Suprimento de cotas dos devedores	8.258,71
Arredondamento	1,45
Total da arrecadação	180.725,18

127445

Demonstrativo do rateio

UNIDADES	Frações ideais	Despesas ordinárias	Fundo reserva	Suprimento devedores	Valores unitários	Qtde	Valores totais
Bl A - Aptos finais 1 e 4	0,57830%	923,49	73,88	47,76	1.045,13	36	37.624,51
Bl A - Aptos finais 2 e 3	0,47510%	758,69	60,69	39,24	858,62	36	30.910,26
Bl A - Aptos finais 5 e 6	0,47470%	758,05	60,64	39,20	857,90	36	30.884,24
Bl B - Aptos finais 1 e 4	0,77020%	1.229,93	98,39	63,61	1.391,93	36	50.109,63
Bl B - Aptos finais 2 e 3	0,47950%	765,71	61,26	39,60	866,57	36	31.196,53
Total						180	180.725,18

Ainda neste item, deliberou-se, que a verba arrecadada para Fundo de Reserva seja depositada em conta remunerada para ser utilizada para a finalidade a que se destina, não para pagamento das despesas ordinárias.

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);

Subsíncico:

Lineu Leme de Magalhães (RG nº 4.585.727-1, CPF/MF 731.874.618-91 - apto. B-161);

Paulo Eduardo Ferrari (RG nº 30.440.101-8, CPF/MF 269.528.148-09 - apto. A-063);

Membros do Conselho Consultivo:

Elisabete Azhuri (apto. A-125);

Isaias Laurentino da Silva (apto. A-152);

Nelson Justi Barbosa (apto. A-162);

Alexandre Ciampi (apto. B-053);

Silvio Borelli (apto. B-062);

Kazuaki Yoshimura (apto. B-091);

Membros do Conselho Consultivo Suplente:

Akira Ueno (apto. A-144);



Condomínio Oceano

Avenida General Rondon nº 505 – Guarujá/SP

Sidney Sabbag (apto. A-145);
Isácio Brasileiro Filho (apto. B-023);
Tadross Shafik Tadross (apto. B-064)
Lee Robert Kahn da Silveira (apto. B-183);

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

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 titular da administradora e advogado do condomínio, Arnaldo Vieira e Silva, prestou os esclarecimentos que reputou necessários sobre o andamento das ações de cobranças que patrocina, e respondeu a todas as indagações que lhe foram formuladas a respeito. Apresentou também relatórios dos Drs. José Rubens Thomé Günther e Dr. José Renato de Almeida Monte no tocante às ações por eles patrocinadas. Sobre as locações temporárias, deliberou-se expedir circular informando aos proprietários que durante as respectivas jornadas de trabalho os empregados do condomínio poderão apenas e tão-somente entregar as chaves dos apartamentos aos locatários ou convidados quando devidamente autorizados, estando proibidos de prestar qualquer outro serviço, inclusive fazer *checklist* dos apartamentos no momento em que os locatários e convidados entram ou saíam das unidades, lembrando aos condôminos que locam ou emprestam as suas unidades que cabe a eles a responsabilidade de recepcionar os respectivos locatários ou convidados. Além da entrega das chaves, os empregados do condomínio poderão apenas atender chamadas de urgências, como por exemplo: vazamentos, entupimentos ou problemas de manutenção de ordem estrutural. Foi sugerido pelo Sr. Alexandre Ciampi (apto. B-053) a alteração da data de vencimento dos boletos condominiais do dia 1 (um) para o dia 5 (cinco) de cada mês. Após troca de opiniões, concluiu-se que no momento a alteração não pode ser adotada porque o condomínio precisa receber as cotas condominiais para fazer face ao pagamento da folha de pagamento, mas o síndico ficou desde logo autorizado a fazer a mudança, tão logo o caixa do condomínio o permita.

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.

Carlos Fernando Positelli
presidente

Tadross Shafik Tadross
secretário

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS GUARUJÁ - SP

Apresentado hoje, protocolado e registrado
sob nº

127445

Guarujá, 28 OUT. 2015

.....
☐ RUBENS MORAES - Oficial ☐ ALEXANDRE JOSÉ LOPES - Substituto
☒ GILVAN DE LIMA - Escrevente ☐ ANTÔNIA LISBOA DE LIMA - Escrevente
RUA SANTO AMARO, 492 - CEP 11410-914 - TEL. (13) 3308.3300

REG. TÍT. E DOC. - GUARUJÁ/SP
Registrador R\$ 107,13
Ao Estado R\$ 30,55
Ipsesp R\$ 15,68
Reg. Civil R\$ 2,71
Trib. Justiça R\$ 3,82
ISS R\$ 2,14
M. Públ. R\$ 3,20
Diligência R\$
TOTAL R\$ 173,93