

CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL MARQUES DE LAGES

ADMINISTRAÇÃO GERAL



São Paulo, 02 de março de 2011.

EDITAL DE CONVOCAÇÃO Nº001/2011

Pelo presente instrumento, ficam o(a)s senhora(a)s condôminos deste Conjunto Residencial, convocados para a **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA**, a ser realizada na Sociedade Amigos do Bairro, sito à Rua Marques de Lages, 1341 – dia 17 de março de 2011, às 19:30 horas em primeira convocação, com a presença mínima de 2/3 dos condôminos e às 20:30 h. Em segunda convocação com a presença mínima de 10(dez) condôminos, para discutirem sobre a seguinte ordem do dia:

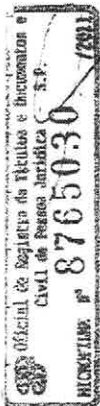
- 1º- *Ratificação da aprovação das contas dos blocos exercício 2010.*
- 2º- *Ratificação da aprovação do orçamento e taxas individuais dos blocos para exercício março/2011 fev/2012.*
- 3º- *Aprovação das contas Área Comum 2010.*
- 4º- *Aprovação do orçamento de despesas da Área Comum Exercício Financeiro março/2011 a fevereiro/2012*
- 5º- *Deliberação de normas para cobrança de acordos de inadimplentes.*


MARCO ANTONIO PEREIRA LIMA – SÍNDICO GERAL

Obs: De acordo com o art. 21º da Convenção do Condomínio e do Novo Código Civil Art. 1.335, somente serão aceitos os votos dos condôminos que estiverem em dia com as taxas condominiais(Inclusive ratelós). Acordos são considerados inadimplência. Somente serão aceitas procurações originais com firma reconhecida do proprietário da unidade, conforme art. 1289 § 3º do C.P.C. As mesmas não poderão ser em nome dos subsíndicos ou membros da comissão.

Orçamento de Despesas
cond. Conj. Res. Marques de Lages
março de 2011 a fevereiro de 2012

Despesa	Orçatômês
1 Salarios	19.116,67
2 Encargos	10.682,67
3 Seg Func/plano saude	500,00
4 Exam Med	600,00
5 Ferias	2.000,00
6 Cestas B	1.326,67
7 Vales Tran	2.000,00
8 Rescisões	1.600,00
9 13o. Sal	1.670,83
10 Seg/Portaria/Limpeza	80.088,33
11 MO Tarcbir	5.200,00
12 Repr Sind	2.493,75
13 Sub total	127.478,82
14 Agua	1.200,00
15 Ener.Eletr	4.100,00
16 Telefone	800,00
17 Veloulos	344,83
18 Seg Prad	1.268,67
19 Elevadores	6.981,67
20 Custas proc	1.300,00
21 Deep Banc	2.500,00
22 Entulho	440,00
23 Man Equipe/progr info	1.300,00
24 Man.Quadigyn	900,00
25 Man. Geral	7.500,00
26 Mat Esort	550,00
27 Deep Diver	1.200,00
28 Mat Limp	200,00
29 Ass jurid	1.750,00
30 Recup Inadimpli	1.600,00
31 Sub total 2	33.943,17
33 Total 1+ 2	161.422,08
34 F. Reserva	
35 Rat seguranga	5.200,00
36 Total	166.622,08
37 Total por morador	180,21
38 Valor Sugerido	180,00
Pintura	26,00
Total por morador	186,00



Aos dezessete dias dos mês de março de 2011, reuniram-se em ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA, às 20,30h em 2ª Convocação, os condôminos do Condomínio Conjunto Residencial Marques de Lages, para deliberarem sobre os assuntos conforme Edital de Convocação. O Síndico Geral Sr. Marco Antonio Pereira Lima, solicitou que se apresentassem candidatos para Presidir a reunião. Apresentou-se a Sra. Eliana Aparecida Martins – apto. 124-bloco 8, tendo a mesma sido aceita por todos os presentes. A seguir foi convidada para secretariar a reunião a Sra. Rita de Cássia Marcolan Ferreira, moradora do apto. 94 - bloco 12, sendo a mesma aceita por todos os presentes. A Presidente fez a leitura do Edital de Convocação e após a leitura passou-se a discutir a Ordem do dia. Antes de passarmos para o primeiro item foi colocado para apreciação e votação a troca do livro de Ata em virtude do mesmo encontrar-se muito danificado, tendo sido aprovado a troca. Item 1 – Ratificação da Aprovação das Contas dos Blocos exercício de 2010. Colocado o item em votação, todas as contas foram aprovadas, com exceção do Bloco 4 que está com as prestações de conta em atraso. Foram, portanto, RATIFICADAS AS APROVAÇÕES DAS CONTAS INDIVIDUAIS DOS DEMAIS BLOCOS. Item 2 – Ratificação da Aprovação do Orçamento e taxas individuais dos Blocos para o exercício (março/2011 a fev./2012). Bloco 01 – R\$ 200,00, Bloco 02 – R\$ 205,00, Bloco 03 – R\$ 150,00 +rateio de R\$ 47,00 parcela 26/36 elevador, bloco 04 – R\$ 180,00, bloco 05 – R\$ 203,00, Bloco 06 – R\$ 187,00, Bloco 07 – R\$ 180,00 + rateio de R\$ 35,00 modernização elevador, Bloco 08 – R\$ 170,00, Bloco 09 – R\$ 170,00 + R\$ 35,00 elevador, Bloco 10 – R\$ 172,00 + R\$ 8,00 F.Reserva, Bloco 11 – R\$ 200,00 rateio se necessário ou se a conta de água ultrapassar o valor de R\$ 3.300,00, Bloco 12 – R\$ 195,00 + R\$ 10,00 F.R, Bloco 13 – R\$ 187,00 + R\$ 13,00 para rateio elevador e R\$ 35,00 ultima parcela Eletropaulo, Bloco 14 – R\$ 185,00 + 15 parcelas R\$ 16,50 elevador + 5 parcelas de R\$ 27,50 para conserto dos encanamentos; e após o término das parcelas do encanamento a taxa do condomínio do bloco será R\$ 195,00 mais o rateio de R\$ 16,50 em 10 parcelas, Bloco 15 – R\$ 195,00 + R\$ 5,00 F.Reserva; Bloco 16 – R\$ 182,00, Bloco 17 – R\$ 160,00 sendo que no mês de abril será cobrado R\$ 165,00, referente a diferença do mês de março/11, Bloco 18 – R\$ 168,00, Bloco 19 – R\$ 160,00 + R\$ 5,00 F.Reserva, Bloco 20 – R\$ 175,00. Todos os blocos aprovaram a ressalva de que poderão fazer rateio extra, caso seja necessário. Desta forma, ficaram aprovados os orçamentos das despesas individuais de cada bloco, e os valores a serem cobrados mensalmente para cobrir estas despesas. Após apreciação dos valores acima, foram todos Ratificados pelos presentes. Ficam aprovados, também os rateios extra necessários para obras de emergência ou melhoramento dos Blocos durante o ano, cabendo a cada bloco na ocasião fazer reunião para aprovação dos orçamentos e valores apresentados. Item 3 – Aprovação das Contas da Área Comum 2010. A Presidente passou a palavra para o Síndico Geral Sr. Marco Antonio, para que o mesmo fizesse uma explanação sobre as contas. O senhor síndico iniciou informando que todos já receberam as prestações de contas mês a mês. Informa sobre os casos que estão sendo apurados judicialmente. Esclareceu sobre todas as obras de manutenção que se fizeram necessárias durante o ano, tais como, problemas no piso do estacionamento, troca de portas da lixeira central, colocação de bebedouro na quadra entre os blocos 13/14 e 19/20, assim como obras referentes a modernização da segurança como a reforma e adequação da portaria da Max Berg que atende aos Blocos 3 e 4 e a compra e colocação em funcionamento do PABX que integra todas as portarias e estas podem se comunicar com todos os apartamentos do Condomínio, e que ainda temos muito a fazer, pois o nosso condomínio é grande e muito complexo; obras como, por exemplo, contenção de águas de chuvas, minas de água, problemas no estacionamento, etc. Após os esclarecimentos necessários foi colocado o item em votação foram as contas aprovadas, tendo tido somente um voto contra do morador do loco 9 apartamento 122. Foram, portanto, aprovadas as contas da Administração Geral do exercício de 2010. Item 4 – Aprovação do Orçamento de Despesas da Área Comum para exercício financeiro mar/2010 a fev./2011. O Síndico apresentou e fez a leitura de item por item do orçamento, esclarecendo que o mesmo foi feito sobre as despesas necessárias. Após discussão sobre alguns itens e esclarecimentos por parte do Síndico, foi colocado em votação tendo tido o seguinte resultado:- 29 votos sim, 9 votos não e 4 que haviam se ausentado da assembléia. Fica, portanto, aprovado o orçamento das despesas da área comum para o exercício março 2011/fevereiro 2012, que ficou assim determinado – taxa de condomínio R\$ 155,00 mais R\$ 5,00 para a modernização da segurança, perfazendo o valor total de R\$ 160,00; sendo que ainda está em andamento o rateio da pintura, na parcela 13 do total de 24 no valor de R\$ 26,00 por mês. Ficou, também, entendido e ratificado que a taxa condominial do

Condomínio Conjunto Residencial Marquês de Lages é representada por duas partes, sendo que uma parte cobre as despesas individuais de cada bloco, aprovada nos mesmos e ratificadas na Assembléia Geral; e a outra parte cobre as despesas condominiais da área comum e aprovada também, nesta Assembléia, sendo cobradas separadamente em dois boletos. Item 5 – Deliberação de normas para cobrança de acordos de inadimplentes. Para dar seqüência na pauta a Presidente da mesa Sra. Eliane passou a palavra ao Síndico geral que informou aos presentes a importância do item a ser discutido que se referia a discussão para definição de regras mínimas para os acordos financeiros decorrentes de débitos de valores condominiais. Para a explanação o Síndico geral passou a palavra para o Conselheiro Mauro Alves dos Santos. O Conselheiro explicou aos presentes que os débitos de condôminos inadimplentes preocupam a Administração como um todo, pois diminui a capacidade de investimento do condomínio e dá prejuízos aos bons pagadores. Informou que os débitos atrasados são corrigidos, no seu total, até a data do acordo, mas que muitas vezes o parcelamento desse acordo avança no tempo, alcançando prazos maiores que vinte e quatro meses sem que sejam corrigidos. Informou também que, em discussão com o Escritório de Assistência Jurídica do condomínio, este orientou que se definissem regras para o feitiço de acordos financeiros com inadimplentes. Disse o Conselheiro que, estas regras foram discutidas em reunião com o Conselho Administrativo e agora são apresentadas à Assembléia para debate. As regras foram apresentadas aos presentes, tendo sido debatidas com os moradores. Ao final, em votação nominal, foram aprovadas as regras, que a partir de agora passam a reger os acordos financeiros decorrentes de débitos condominiais. As regras aprovadas são as seguintes: 1) Todo acordo financeiro – decorrente de débitos condominiais, que venha a ser efetuado a partir da data desta Assembléia, cujo número de parcelas seja maior que 24(vinte e quatro), o saldo remanescente, contado desde o início da vigência do acordo, será corrigido a partir da 25ª(vigésima quinta) parcela, pelo índice Geral de Preços ao Mercado (IGPM). O total encontrado será dividido pela quantidade de parcelas restantes para se apurar o valor a pagar do mês e, assim, sucessivamente até o término do prazo. O índice é o IGPM. 2) - Nenhum valor parcelado de qualquer acordo poderá ser inferior ao valor da taxa condominial vigente. 3) – Rompido o acordo – a qualquer tempo – imediatamente, o condômino não terá mais o benefício da isenção de correção pelos 24(vinte e quatro) meses iniciais em negociação da mesma dívida que o compõe. Acrescido em acordo de novos débitos, o valor remanescente será totalmente corrigido pelo IGPM antes de integrar nova negociação. 4) – Acordos excepcionais poderão ser efetuados, desde que sejam aprovados em reunião deliberativa do Síndico com o Conselho Consultivo e o Subsíndico do bloco do condômino inadimplente, sem ferir os interesses da massa condominial. As regras levadas a votação foram aprovadas na Assembléia por 33(trinta e três) votos de um total de 42 (quarenta e dois) que assinaram o livro. A diferença de 9(nove) refere-se a condôminos que se ausentaram da reunião antes de seu término. Sem mais nada a discutir foi a Assembléia encerrada às 22 horas e 40 minutos, sendo esta Ata escriturada por mim Rita de Cássia Marcolan Ferreira – Secretária – assinada pela Presidente Sra. Eliane Aparecida Martins – e pelo Síndico Geral Sr. Marco Antonio Pereira Lima.

33 Oficial do Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
8765030 /2011

Presidente Eliane Aparecida Martins
ELIANA APARECIDA MARTINS

Secretaria Rita de Cássia Marcolan Ferreira
RITA DE CÁSSIA MARCOLAN FERREIRA

Síndico Geral Marco Antonio Pereira Lima
MARCO ANTONIO PEREIRA LIMA

33 Oficial do Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.572.625/0001-66
Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro - CEP. 01015-010 - São Paulo/SP
Emol. R\$ 34,11 Protocolado e prenotado sob o n. 8.765.030 em
Estado R\$ 9,71 30/03/2011 e registrado, hoje, em microfilme
Impres R\$ 7,18 sob o n. 8.765.030, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 1,80 São Paulo, 30 de março de 2011
T. Justiça R\$ 1,80
Total R\$ 54,60
Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

Bel. José Maria Siviero - Oficial
Bel. Francisco Roberto Longo - Oficial Substituto