

ATA ASSEMBLEIA GERAL de 21/02/2019.

Aos vinte e um dias do mês de fevereiro de 2019, reuniram-se em ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, às 20h30min, na Sociedade Amigos do Bairro, sito a Rua Marques de Lages, 1341 na cidade de São Paulo, em 2ª Convocação, os condôminos do Condomínio Marquês de Lages, para deliberarem sobre os assuntos conforme Edital de Convocação. O síndico geral Sr. Marco Antonio Pereira Lima, após fechar o livro de presenças nesta hora, solicitou que se apresentassem candidatos para presidir a reunião. Apresentou-se para dirigir os trabalhos a senhora Rita de Cássia Marcolan Ferreira, moradora do apto. 94, bloco 12, tendo sido aceita por aclamação pelos presentes. Esta convidou a mim, Elaine Cristina Affonso moradora do apto. 92, bloco 17, para secretariar a sessão. Os trabalhos foram iniciados com a leitura da convocação, item por item, e aberta de acordo com a convocação.

1º Item: Ratificação da aprovação das contas dos blocos, exercício 2018. Tendo sido colocadas em votação, na sequência, as contas dos blocos. Foram aprovadas e ratificadas as contas dos blocos: bloco 01(hum), e as dos anos anteriores também, bloco 02(dois), bloco 03 (três), bloco 04(quatro) bloco 05(cinco), bloco 06(seis), bloco 07(sete), bloco 08(oito), bloco 09(nove), bloco 10(dez), bloco 11(onze), bloco 12(doze), bloco 14(catorze), bloco 15(quinze), bloco 16(dezesseis), bloco 17(dezessete), bloco 18(dezoito), bloco 19(dezenove), bloco 20(vinte). Ressalva-se que as contas do bloco 13 ficaram sem ser aprovadas, por motivo de que as mesmas não foram entregues, na totalidade dos meses aos moradores e ao Síndico Geral para a necessária comprovação de despesas e conferência.

2º Item: Ratificação da aprovação do orçamento e taxas individuais dos blocos para o exercício março 2018 a fevereiro 2019. A presidente da assembleia nominou individualmente cada bloco e foram sendo apresentadas as taxas condominiais mensais para o período, a seguir: Bloco 01 valor de R\$ 220,00; bloco 02 valor de R\$ 270,00 mais rateio em 10 parcelas de R\$50,00 para reforma; bloco 03 valor de R\$ 235,00; bloco 04 valor de R\$ 235,00 + 02 parcelas de R\$ 48,00 de rateio do elevador, mais R\$26,00 de rateio para reformas, sendo que a partir de maio de 2019 será cobrado o condomínio no valor de R\$257,00 mais rateio de obras no valor de R\$26,00; bloco 05 valor de R\$ 246,00; bloco 06 valor de R\$ 250,00 + fundo de reserva de R\$20,00; bloco 07 valor de R\$ 260,00; bloco 08 valor de 250,00; bloco 09 valor de R\$ 243,91 + 10 parcelas de rateio de elevador no valor de R\$ 56,09; bloco 10 valor de R\$ 240,00 + 06 parcelas de rateio no valor de R\$ 36,06 e 06 parcelas no valor de R\$ 63,94 referente a rateio de reforma; bloco 11 valor de R\$ 260,00; bloco 12 valor de R\$ 250,00; bloco 13 valor de R\$ 260,00 + 3 parcelas com prorrogação até janeiro de 2020 no valor de R\$ 29,01 para rateio de reformas; bloco 14 valor de R\$ 260,00; bloco 15 valor de R\$ 260,00 + R\$ 10,00 fundo de reserva; bloco 16 valor de R\$ 276,00; bloco 17 valor de R\$ 218,00 + R\$ 11,00 de fundo de reserva e + 22 parcelas de rateio de elevador no valor de R\$ 45,00; bloco 18 valor de R\$ 250,00; bloco 19 valor de R\$ 240,00 + 18 parcelas de rateio no valor de R\$ 50,00 a partir de março/19 para reforma de elevador; bloco 20 valor de R\$ 235,00 + 12 parcelas de rateio no valor de R\$ 60,00 para reformas com início em março/19.

Após apreciação dos valores, tendo sido colocadas em votação pela presidente da assembleia, todas as novas taxas condominiais individuais dos blocos, referentes aos orçamentos de despesas para o período março/2018 a fevereiro/2019, foram aprovadas e ratificadas pelos presentes por aclamação. Ficam aprovados, também, os rateios extras necessários para obras de emergência ou melhoramento dos Blocos durante o ano, cabendo a cada bloco na ocasião fazer reunião interna para aprovação dos orçamentos e valores apresentados.

3º Item: Aprovação das contas da Área Comum exercício 2018. A presidente Sra. Rita de Cássia Marcolan Ferreira, passou a palavra ao síndico geral Sr. Marco Antonio Pereira Lima que passou a explicar aos presentes as despesas feitas no ano de 2018, referente as contas da área comum. Esclareceu que em 2018, o condomínio deixou de receber do valor orçado para pagamento das despesas um total aproximado de 500 taxas de condomínio um valor de R\$125.500,00 ou seja todo mês quase um bloco deixa de pagar o condomínio. Mesmo assim com o recebimento de acordos nós equilibramos o déficit. Nesse ano de 2018 recebemos um valor significativo de R\$204.662,00. Esse valor dos acordos é que cobriu a falta de pagamentos desses aproximados 500 taxas de condôminos.

Do total recebido no ano de 2018, recebemos 3,2% a mais que o previsto, contando com os acordos. O total previsto era de R\$3.112.001,00. Foi recebido em taxas condominiais na área comum R\$3.006.949,00; e em acordos R\$204.662,00, totalizando R\$3.265.894,83, sendo que recebemos a mais R\$99.610,00. O valor das multas, reciclagem e feira: R\$54.281,00, como receitas extraordinárias que podemos receber ou não, inclusive agora não temos mais a feira. O valor das despesas que foram projetadas no orçamento do ano passado, bateram em cima com os gastos que tivemos, uma diferença apenas de 1,5% maior que o orçado representando um gasto a mais de R\$46.000,00 a maior que previsto. Nosso exercício financeiro vai de fevereiro a março, em 2018 nós iniciamos o nosso exercício com R\$27.000,00 na conta corrente, que incluiu taxas pagas antecipadamente, e tínhamos R\$47.000,00 na poupança vinculada, que é nosso capital de giro. Esse capital de giro ou fluxo de caixa, da poupança vinculada é usado para complementar o pagamento de despesas principalmente no intervalo do dia 5 até o dia 15 de cada mês, que são os dias de recebimento do condomínio. Esse valor da poupança vinculada estava praticamente comprometida para fazer duas obras: a reforma do telhado da academia e atender a solicitação da prefeitura em reformar o prédio da manutenção para separar o vestiário feminino e masculino. O prédio estava em, mas condições de conservação e não tinha vestiário para as mulheres e homens separados. Em fevereiro e março e abril de 2018 reformamos o telhado da academia, e no final do ano reformamos a manutenção com um agravante. Tínhamos feito um orçamento para aproveitar as telhas velhas, porem elas estavam em más condições, estavam lá a mais de 20 anos e eram de amianto. Também muito pesadas para a nova estrutura. Assim, tivemos que trocar todas as telhas e gastamos a mais do que o previsto.

Estas obras foram efetuadas sem solicitar rateio. Foram feitas com os valores da poupança vinculada. No meio do ano recebemos o valor de acordo pelo acerto de um apartamento no bloco 3 que devia 10 anos de taxas condominiais. Esses esclarecimentos, são necessários porque sempre há condôminos que perguntam sobre nossas contas. Com tudo a moradores que ao invés de falar conosco, comentam por aí sem conhecimento de causa. As dúvidas podem ser dirimidas em qualquer tempo, conforme a convenção, com o síndico na administração.

Terminamos dezembro com os seguintes saldos aproximados; conta corrente saldo de R\$38.000,00, conta vinculada R\$110.000,00, valores de acordos que recebemos e guardamos. Este mês já usamos R\$40.000,00 e temos ainda R\$70.000,00, conforme são recebidas as taxas do mês esses valores são reincorporados – no todo ou em parte- para a conta vinculada. Fundo de reserva R\$284.000,00, fundo este obrigatório pela convenção e estipulado em assembléia a um limite de 1 taxa condomínio mês para cada unidade. Este já é o 5º ano consecutivo que não cobramos a taxa 5% referente ao fundo de reserva. Mas tem que estar guardado, primeiro porque deve ser usado em despesas emergenciais, e estamos sempre aguardando o desfecho do processo do bloco 13. Contas de poupança de previsões R\$40.000,00. Valores que poupamos, todos os meses - administração e blocos para pagar as férias e 13º salário dos funcionários e seus devidos impostos. Desde que assumimos a administração não foi necessário em nenhuma vez fazer rateio para as despesas orçamentárias. Rendimentos bancários. Os extratos bancários estão na administração para que quiser verificar. Nossas receitas ficam aplicadas em poupança. O condomínio não faz aplicações a longo prazo, O condomínio não é empresa que objetiva lucros e não aplica para correr risco de perda. Este mercado tanto pode ganhar como perder e a responsabilidade é do síndico. Nosso dinheiro é aplicado em poupança, para não perdermos para a inflação. No ano de 2018 recebemos R\$17.696,01 de rendimento e estão incorporados nas contas, não gastamos estes rendimentos.

Agora está mais fácil cobrar os condôminos inadimplentes. Gastamos um pouco mais, pois temos que pagar perito, e às vezes pagar abertura de inventário para podermos reaver o dinheiro de inadimplentes, como caso ocorrido no bloco 20. Em 2018, (4)quatro apartamentos foram levados a leilão. Deste total, 2(dois) não foram efetivados e dois foram arrematados. Contudo os valores ainda não estão a nossa disposição. Ao contrario, os valores estão depositados em conta judicial e ainda não temos previsão de quando iremos receber. Se daqui a 1 mês ou daqui a um ano.

Nesse momento, o senhor síndico lembrou aos presentes, situações não tão boas vividas nos 37 anos de existência do condomínio; como o ocorrido logo após 10 meses de sua instalação, em 1983, quando um grupo de condôminos, sem motivação justa e carente de verdade, depuseram o síndico e o conselho da época. O resultado foi que esse grupo usou sem parcimônia todo o dinheiro do condomínio, com investimentos sem critérios, saiu e deixou as dívidas para os moradores pagarem; inclusive foi necessário arrecadar, de porta em porta, dinheiro para pagar contas de água e luz que iriam cortar e o prejuízo deixado com a empresa Amelco. Lembrou, também, que em 2008 quando assumiu a administração do condomínio, este estava falido, sem dinheiro, com saldo devedor no banco, devendo INSS, devendo asfalto, devendo para a empresa de segurança, além de empréstimo junto banco Bradesco. De lá para cá resolvemos todos esses problemas sem recorrer a nenhum rateio para pagar as dívidas anteriores, a não ser para a pintura. Hoje nosso condomínio é financeiramente saudável. Não devemos nada para ninguém. Os saldos bancários apresentados são fruto de administração séria e comprometida com a transparência, disse o senhor síndico. Os valores existentes são a segurança financeira do condomínio.

Após esta explanação a Senhora presidente perguntou aos presentes se havia alguma dúvida, sendo que responderam negativamente.

Esgotados os assuntos sobre a prestação anual das contas – receitas e despesas do exercício – a Presidente da reunião Sra. Rita de Cássia M. Ferreira, colocou em votação a aprovação da prestação de contas do ano de 2018 por chamada individual de condôminos conforme lista de votação. Assim colocadas, as contas do ano de 2018 foram aprovadas por 27 votos a favor e nenhum contra. Portanto a Prestação de Contas da Área Comum, exercício 2018 foi aprovada por todos os presentes.

4º Item: Aprovação do Orçamento de despesas da Área Comum exercício financeiro março/2019 a fevereiro/2020.

A presidente, Sra. Rita de Cássia, passou a palavra ao Sr. Marco Antonio, que iniciou explicando que a proposição da taxa de condomínio desse ano, segue o mesmo padrão dos anos anteriores, que é o de apresentar as despesas efetivas que nós teremos no longo do ano, podendo ter alguma alteração em virtude de reajustes de serviços a serem contratados. Mas, as despesas de salários, impostos, energia elétrica, água e serviços de manutenção anual já estão corrigidas. Dentro dessas despesas estão incluídas algumas que serão detalhadas agora.

Disse o senhor síndico que quando foi iniciado o projeto de informatização e segurança do condomínio, que o mesmo se referia aos acessos de veículos, acesso de pedestres, a reforma da portaria, colocação de câmeras, e este projeto contemplava também a instalação de catracas no condomínio. Foram colocadas catracas na portaria Hermânia; sendo que na portaria central foram feitas todas as instalações necessárias, deixando o espaço para a futura colocação das catracas. Assim sobrou um valor que é apresentado mensalmente nas prestações de contas, cujo saldo atual é de R\$20.433,00 aproximadamente. Em reunião com conselho e subsíndicos ficou decidido que agora vamos instalar as catracas na portaria central e vamos usar aquele valor que consta na conta segurança. Disse o senhor Marco Antônio que estamos enfrentando um problema que os moradores já notaram que é com o sistema informatizado de acesso, tanto nas entradas e saídas dos veículos como na portaria de pedestres. Os cartões de acesso às vezes funcionam, às vezes não funcionam; biometrias e tags tem dado inconsistências na entrada de pedestres com as leitoras apresentando problemas. Tudo isto está relacionado ao sistema informatizado de computação e programas contratados. A empresa Linear que vendeu o sistema ao condomínio foi recentemente adquirida por uma multinacional e não está interessada em

atualizar os programas, porque somos pequenos e o sistema é antigo. O relacionamento com a empresa está difícil. Já estivemos lá várias vezes, disse o síndico, e os problemas de atendimento de problemas têm sido demasiadamente demorados. Comentou que apenas após 3 meses recebemos resposta sobre orçamento de reparos solicitados. Tem apresentado falhas também guarda das informações. Às vezes vai um morador na administração querendo relatório de entrada e saída do veículo para recorrer de uma multa ou acidente e o sistema não gravou ou perdeu os dados. Assim o síndico recorreu a outras empresas para prestar o serviço para o condomínio. Antes foi contratada uma empresa para fazer auditoria em todo o sistema e rede de informações. Esta mesma empresa que fez a auditoria, já tem experiência na área, foi então contratada. Além de ter um sistema moderno e atualizado é desenvolvido especialmente para acessos de veículos e pessoas em condomínios, dando suporte mensal e corretivo. Desta forma foi decidido terminar o projeto de implantação da segurança com a colocação das catracas na portaria central e na portaria Hermânia, e na Marques 2 e Max Berg com dispositivo eletrônico. Para isso, informou o síndico que irá usar o valor que está disponível na conta bancária poupança segurança. Será trocado todo o sistema informatizado para permitir um maior e melhor controle. Essa decisão foi tomada também em função do problema ocorrido com a entrada no condomínio de pessoas desconhecidas e furtaram pertences em apartamento de um morador. Todos os valores da troca do sistema e a manutenção já estão incluídos no orçamento do ano de 2019/2020.

O síndico informou, também, que no ano passado outra obra estava nos planos de ser efetuada além da academia e da manutenção. Era nossa intenção fazer uma obra que muitos moradores com mais idade pedem. Que é um espaço para ginástica ao ar livre. Nós temos a academia para jovens, adultos e pessoas de meia idade; nós temos as quadras para crianças, adolescentes e adultos e temos os parquinhos para as crianças. Porém há pessoas idosas que não frequentam a academia por causa da idade, por vergonha, então decidimos construir entre as duas quadras centrais, atrás da quadra central um espaço com equipamentos de ginástica para a melhor idade. A solicitação dessas pessoas é pertinente e com isso o condomínio atende a todas as idades. O nosso engenheiro esteve no local e disse que é viável. Lá tem alguns arbustos que podem ser eliminados para dar espaço aos equipamentos. O valor orçado está em torno de R\$32.000,00 e a obra será custeada com os valores da poupança vinculada; portanto sem rateio para os condôminos. Quanto as outras despesas do orçamento, elas estão com os reajustes normais. Acrescentou que entre 2015 e 2018 a taxa condominial foi reajustada em R\$ 34,00, representando um percentual de 15,68%, enquanto que a inflação acumulada neste período foi de 26%. Para o período de 2019/2020 a taxa condominial que está sendo projetada para equilibrar as despesas prevê um acréscimo de R\$11,00 que dá um aumento de 4,3%, o qual está dentro da inflação corrente. Mais uma vez este ano não será cobrado os 5% do fundo de reserva.

Após estas explicações a presidente da assembleia colocou em votação a aprovação do Orçamento de despesas para o próximo exercício março/2019 a fevereiro/2020. Concluída a votação nominal pela chamada das unidades residenciais presentes, foi aprovada a taxa de condomínio de R\$ 262,00 (duzentos e sessenta e dois reais) para sustentar o orçamento de despesas fixadas para o ano de 2019/20 e as obras explicitadas, por 24(vinte e quatro) votos a favor, 2(dois) votos contra e 1(um) ausente. A taxa terá vigência de março 2019 a fevereiro de 2020. Esgotada a pauta houve, ainda, sugestão de morador para a sistematização de informação em caso de incêndio em prédios, visando o socorro e a evacuação dos moradores, como identificação por placas dos extintores e mangueiras, plano de fuga, bem como o treinamento das pessoas.

O Sr. Marco Antonio esclareceu que isso já é feito através das NRS e que os moradores sempre são convocados a participarem dos treinamentos oferecidos pelo condomínio, havendo pouco interesse dos mesmos. O Sr. Miguel sugeriu a possibilidade de colocar sirenes nos prédios para emergência, também sugeriu a possibilidade de criarmos um espaço para pets.

O Síndico Geral, Sr. Marco Antonio Pereira Lima, passou a palavra a presidente da mesa Sra. Rita de Cássia Marcolan Ferreira. A Presidente agradeceu a presença de todos e nada mais a esclarecer e a decidir encerrou a reunião às 21:45 horas. Eu, Elaine Cristina Affonso, secretariei, relatei essa ata e assino abaixo.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2019.


 Presidente: RITA-DE CÁSSIA MARCOLAN FERREIRA


 Secretária: ELAINE CRISTINA AFFONSO


 Síndico Geral: MARCO ANTONIO PEREIRA LIMA

