

ADMINISTRAÇÃO GERAL

5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo / SP
Microfilme N. 1.356.599

São Paulo, 15 de março de 2012.

EDITAL DE CONVOCAÇÃO N°001/2012

Pelo presente instrumento, fica 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 a Rua Marquês de Lages, 1341-dia 27 de março de 2012, as 19:30 horas em primeira convocação com a presença mínima de 2/3 dos condôminos, e as 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 2011.
- 2º Ratificação da aprovação do orçamento e taxas individuais dos blocos para exercícios março/2012 fev/2013.
- 3º Aprovação de contas 2011.
- 4º Aprovação de orçamento de despesas da Área Comum Exercício Financeiro março/2012 a fevereiro /2013.


MARCO ANTONIO PEREIRA LIMA – SINDICO 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 rateios). Acordos são considerados inadimplência. Somente são aceitas procurações originais com firma reconhecida do proprietário da unidade, conforme art.1289 § 3º do C.P.C. As mesmas não poderão ser em nomes dos subsíndicos ou membros da comissão.

ORÇAMENTO DE DESPESAS CONDÔMINIO ANO 2012/2013

Despesa	
1 Salários	22.172,92
2 Encargos	11.500,00
3 Seg Func/piano saude	700,00
4 Exam Med	800,00
5 Ferias	2.266,67
6 Cestas B	1.984,00
7 Vales Tran	2.601,00
8 Rescisões	1.500,00
9 13o. Sal	1.900,00
10 Seg/Portaria/Limpeza	89.250,00
11 MO Terceir	5.720,00
12 Repr Sind	2.799,00
13 Sub total	143.193,58
14 Agua	1.200,00
15 Energia Elétrica	4.566,67
16 Desp Comunicação	1.900,00
17 Veículo	487,50
18 Seguro Predial	3.900,00
19 Elevadores	6.700,00
20 Custas de Processo	1.500,00
21 Despesas Bancárias	2.500,00
22 Entulho	500,00
23 Man Equip/progr info	1.300,00
24 Manutenção Geral	8.200,00
25 Man.Quad/gyn	2.150,00
26 Mat Esct	550,00
27 Desp Diver	1.200,00
28 Mat Limp	200,00
29 Assessoria Jurídica	1.750,00
30 Recup Inadimpl	1.400,00
31 Sub Total	40.004,17
33 Total 1+ 2	143.193,58
34 F. Reserva	2.589,60
35 Rat segurança	5.200,00
36 Total	190.987,35
37 Total por morador	183,64
38 Valor Sugerido	183,00
Pintura	
total	183,00


MARCO ANTONIO PEREIRA LIMA – SINDICO GERAL

Os demais valores permanecem inalterados. A retificação não interfere nos valores finais do orçamento.

LEIA-SE: Total 1 + 2 R\$ 183.197,75

Onde se lê, no item 33 : Total 1 + 2 R\$ 143.193,58,

Para melhor entendimento informamos a seguinte correção no ORÇAMENTO DE DESPESAS, 2012/2013, apresentado:

EDITAL DE CONVOCAÇÃO N°001/2012 – RETIFICAÇÃO DE VALOR

ADMINISTRAÇÃO GERAL

São Paulo, 20 de março de 2012.

CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL MARQUES DE LAGES

Aos vinte e sete dias do mês de março de 2012, reuniram-se em ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, às 20,30 h, 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, após fechar o livro de presenças nesta hora, solicitou que se apresentassem candidatos a presidir a reunião. Apresentou-se a senhora Rita de Cássia Marcolan Ferreira, moradora do apto. 92 do bloco 12, tendo sido aceita por unanimidade pelos presentes para presidir os trabalhos. Esta, convidou a mim Mauro Alves dos Santos, morador do apto. 72 do bloco 17 para secretariar a sessão. A Presidente fez a leitura do Edital de Convocação acima e passou-se a discutir a ordem do dia. **1º item da pauta: Ratificação da aprovação das contas dos blocos exercício 2011.** Tendo sido colocadas em votação, as prestações de contas dos blocos foram aprovadas pelos presentes, exceto as contas do bloco 04 e do bloco 08. As contas do bloco 19 foram aprovadas até outubro/2011, por estarem atrasadas. Passou-se ao **2º ITEM – Ratificação da aprovação do orçamento e taxas individuais dos blocos para o exercício março 2012 fevereiro 2013.** Nominados individualmente foram sendo apresentadas as taxas: Bloco 01 – R\$ 200,00; Bloco 02 – R\$ 225,00; Bloco 03 – R\$ 170,00 mais rateio para obras no valor de R\$ 30,00 por unidade residencial; Bloco 04 – R\$ 200,00; Bloco 05 – R\$ 183,00; Bloco 06 – R\$ 200,00; Bloco 07 – R\$ 180,00 por unidade habitacional até julho/2012, e a partir deste mês em diante segue o valor de R\$ 200,00. A partir de abril 2012 incorporam-se quatro parcelas de rateio no valor de R\$ 20,00, sendo que segue rateio em 14 parcelas de R\$ 35,00 para modernização dos elevadores; Bloco 08 – R\$ 170,00; Bloco 09 – R\$ 180,00 mais rateio de R\$ 35,00 até agosto para modernização dos elevadores; Bloco 10 – R\$ 172,00; Bloco 11 – R\$ 200,00; Bloco 12 – R\$ 205,00; Bloco 13 – R\$ 235,00; Bloco 14 – R\$ 201,00 mais 3 parcelas de rateio de R\$ 16,50 para conserto de Motor de elevadores; Bloco 15 – R\$ 249,79 mais R\$ 12,46 para Fundo de Reserva. A partir de setembro/2012 o valor será de R\$ 272,00 mais R\$11,10 de fundo de reserva, Juntamente foi aprovado rateio em 44 parcelas de R\$ 38,75 para modernização dos elevadores; Bloco 16 – R\$ 205,00; Bloco 17 – R\$ 160,00; Bloco 18 – R\$ 185,00 mais rateio de 48 parcelas de R\$ 38,75 para modernização dos elevadores; Bloco 19 – R\$ 160,00 mais R\$ 5,00 para o fundo de reserva e mais R\$ 65,00 de rateio para modernização de elevadores; Bloco 20 – R\$ 185,00. Após apreciação dos valores acima, todas as novas taxas condominiais dos blocos referentes aos orçamentos de despesas, foram aprovadas e ratificadas pelos presentes. 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 para aprovação dos orçamentos e valores apresentados.

3º ITEM – Aprovação das contas das contas da Área Comum exercício 2011.

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 os montantes de recebimento e despesas efetuadas durante o ano de 2011. Foi projetado em um "telão" um relatório consolidado das receitas e despesas do condomínio. Sobre os recebimentos o síndico explicou o trabalho que ele e a equipe tem feito para que a inadimplência diminua. Explicou que a inadimplência rotativa – taxas não pagas dentro do mês – que anteriormente era de 28% em 2008, conseguiu-se baixar para 18% em 2010, e, em 2011 este índice chegou a 17%, o que representa que mais 100 condôminos passaram a pagar o condomínio em dia. Contudo explicou ele que cerca de 70 condôminos não pagam – de maneira nenhuma – as taxas condominiais, levando o condomínio a um prejuízo anual de cerca de R\$ 156.000,00. Esta diferença tem sido coberta em parte pelo recebimento de acordos efetuados com inadimplentes. O senhor síndico explicou aos presentes os valores que o condomínio teve de pagar a funcionários, a título de indenização de horas extras, por conta da redução das horas trabalhadas em vista de orientação do Ministério do Trabalho. As indenizações foram feitas em conformidade com a legislação trabalhista vigente, após consulta e orientação dos órgãos de classe tanto dos trabalhadores como o patronal. O senhor síndico fez explicações quanto às despesas de manutenção que foram efetuadas em 2011.

Apesar do questionamento do morador do bloco 09 apto. 133, dando conta do desconhecimento da forma de remuneração do síndico, a presidente Sra. Rita, e alguns presentes esclareceram ao morador, que a representação do síndico foi aprovada e lavrada em ata anterior do ano de 2009, tendo sido fixada naquela oportunidade em quatro salários mínimos e meio federais vigentes, e sendo ratificada nos orçamentos de despesas posteriores.


Sem mais questionamentos neste item a Presidente colocou o item em votação da Assembléia, tendo sido aprovadas as contas do ano de 2011 pela unanimidade dos presentes por aclamação.

4º ITEM – Aprovação do Orçamento de despesas da Área Comum exercício financeiro março/2012 a fevereiro/2013. O Síndico apresentou em um telão o orçamento de despesas. Ao fazer a explicação mostrou no relatório que as despesas do ano que passou foram superiores às receitas e que com base nos relatórios a taxa de condomínio do ano que passou já deveria ser de R\$ 174,00, enquanto cobrou-se R\$ 160,00, fora o rateio da pintura. Explicou que o valor de taxa condominial solicitada para este período, de R\$ 183,00, por unidade habitacional, se baseia no estrito valor para o cumprimento das despesas projetadas. O valor assim distribuído em R\$ 175,51 destinam-se para as despesas gerais, inclusive provisões; R\$ 5,00 para a continuidade do rateio para modernização e informatização da segurança e R\$ 2,49 para a recomposição do valor do Fundo de Reserva. Colocado em votação foi o orçamento 2012/2013, aprovado por vinte e cinco votos a favor e quatro votos contrários. Fica entendido e ratifica-se que a taxa de condomínio 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. As duas partes são cobradas separadamente em dois boletos.

Após breve explanação do conselheiro senhor Mauro Alves dos Santos sobre as necessidades financeiras do condomínio para a readequação da portaria principal do condomínio, incluída no projeto de modernização e informatização da segurança, e para fazer frente a obras de contenção que deverão ser feitas nos muros em frente aos blocos 09 e 10, e no muro que vai do bloco 01 até o bloco 05, o senhor Síndico solicitou à Assembléia a permissão para o uso de até 40% - quarenta por cento – do Fundo de Reserva para implementar a reforma da portaria central e fazer frente às despesas das obras nos muros. O morador senhor Wellington do bloco 09 discordou da solicitação, no que foi esclarecido que caso não fosse desta maneira teria que ser feito rateio para os moradores. Colocada em votação a solicitação em pauta feita pelo senhor síndico, em chamada nominal, a permissão para o uso foi aprovada por vinte e sete votos a favor a dois votos contra. Assim fica o síndico permitido a usar no decorrer do período a quantia referente a 40% do Fundo de Reserva para custear parte da reforma da portaria central e as despesas de contenção a serem efetuadas nos muros acima descritos.

Sem mais o que houvesse a ser discutido, foi a Assembléia encerrada às 22 horas.

Presidente 
RITA DE CASSIA MARCOLAN FERREIRA

Secretario 
MAURO ALVES DOS SANTOS

Sindico Geral 
MARCO ANTONIO PEREIRA LIMA



Emol. R\$ 36,04
Estado R\$ 10,25
Ipesp R\$ 7,59
R. Civil R\$ 1,90
T. Justiça R\$ 1,90

Total R\$ 57,68

Selos e taxas
Recolhidos

5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.566.528/0001-60
Rua XV de Novembro, 244 - 8º andar - Centro - CEP. 01013-000 - São Paulo/SP
R\$ 36,04 Protocolado e prenotado sob o n. 1.356.599 em
09/04/2012 e registrado, hoje, em microfilme
sob o n. 1.356.599, em títulos e documentos.
São Paulo, 09 de abril de 2012

Artur Veneroso Max Ferreira - Oficial Designado