



Campos de Piratininga  
CNPJ 03.074.257/0001-86

## ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPOS DE PIRATININGA, REALIZADA EM 09 DE DEZEMBRO DE 2017

Aos nove dias do mês de Dezembro do ano de 2017, reuniram-se nas dependências do salão, sito à Av. Parada Pinto, 737, na área de lazer, nesta capital às 09:30hs, em segunda convocação, os moradores dos apartamentos: Bloco A, 32, 34, 61, 84 e 124; bloco B, 33, 41, 42, 43, 44, 83, 91, 114, 131, 142, 152, 162, 164 e 173; bloco C, 23, 43, 53, 73, 103, 171, 173 e 182; bloco D, 81, 102, 103, 111 e 124; bloco E, 14, 24, 61, 111, 112, 113, 114, 122, 124, 161 e 162; bloco F, 14, 53, 102, 131, 173 e 184; bloco G, 13, 14, 22, 42, 73, 81, 91, 101, 102, 122, 123, 124, 151, 154, e 183; bloco H, 21, 22, 24, 44, 51, 104, 111, 122, 123, 144 e 154. E das unidades que participaram por meio de procurações, Bloco B- 22, 51, 52, 62, 74, 81, 82, 92, 93, 102, 104, 132 e 163; Bloco C-112; Bloco E- 21, 42, 103, 131, 132 e 134; Bloco F – 54, 74, 124, 142 e 162 e Bloco G – 31, 32, 84, 113, 142, 162 e 163. Atendendo ao edital de convocação regularmente expedido através de comunicados individuais e afixado nos elevadores dos edifícios, cujas assinaturas, constam na lista de presença, à fim de deliberarem sobre a ordem do dia – 1) Eleição de Síndico para o Biênio 2018/2019 (todos os interessados deverão atender os pré-requisitos conforme AGE de 08/11/2008); 2) Eleição de 2 Conselheiros para o Biênio 2018/2019 (idem), 3) Eleição de 8 subsíndicos para o Biênio 2018/2019 (idem); 4) Prestação de Contas: período Janeiro à Setembro de 2017; 5) Outros assuntos de interesse do Condomínio. Iniciando-se os trabalhos, procedeu-se a candidatura para Presidente da assembleia. Candidataram-se os Srs. Alexandre Magner (B-43) e Eduardo Borges (H-111). Colocado em votação aos presentes, foi eleito o Sr. Alexandre Magner por 33 votos à 23 votos ao Sr. Eduardo. O Sr. Eduardo solicita a palavra antes do início da pauta e agradece em nome da administração à todos os moradores que participaram do processo de sorteio das vagas e que colaboraram para que o mesmo ocorresse sem problemas. Passando ao item 1 da pauta do dia – 1) eleição de Síndico para o biênio 2018/2019 (documentos apresentados conforme AGE 08/11/2008). O Sr. Presidente passou à palavra ao Sr. José Carlos (C-23) que explanou sobre o início de sua administração, onde não recebeu apoio de muitos moradores e que mesmo o Conselho estava reticente sobre algumas questões propostas (auto gestão), mas que com muito trabalho, conseguiu expressar sua metodologia, conseguindo o apoio destes e dos subsíndicos e outras pessoas eleitas para outras comissões e que o ajudam na administração do Condomínio, espera, se eleito seguir com o bom trabalho realizado até aqui. Passando à palavra ao Sr. Alexandre (B-43), este informa que analisou algumas taxas do condomínio e entende que existem oportunidades para reduzi-las, incidindo na taxa condominial. Cita por exemplo que acha que a despesa com cópias de documentos efetuadas pelo condomínio é muito alta e sugere a compra de uma copiadora pelo Condomínio. O Sr. José Carlos informa que são muitos boletos de condomínios e que as atas normalmente tem de 5 a 6 páginas e deve tirar cópia para cada unidade; que procura uma empresa de cópias que cobra R\$ 0,10 a folha, o volume é que é elevado. O Sr. Alexandre, Informa que tentará renegociar os contratos visando a redução das despesas do Condomínio. Recebeu algumas cotações de administradoras no que toca sobre prestação de serviços e prestação de contas. Questiona que no mês de Outubro, foram cobradas de administração de R\$ 18.000,00, e que achou o valor elevado. Passando novamente à palavra ao Sr. José Carlos, este informa que os dados passados neste momento não condizem com a realidade que a taxa de administração é de R\$ 5.900,00 para administração de RH e de R\$ 4.800,00 para parte contábil, onde o mesmo esclarece que não é uma simples folha de pagamento feita pela contabilidade, mas todo um processo de RH, desde a



contratação à demissão do funcionário e que quando o Condomínio era gerido por administradora (Full), já pagávamos, segundo a última nota emitida, aproximadamente R\$ 100.000,00 de folha de pagamento e taxa de administração, e que sobre a prestadora de serviços de supervisão de segurança, que muitos são contra, inclusive o Conselho, mas que o problema com o uso de entorpecentes é real e é um problema para o Condomínio, pois se o uso indiscriminado se instalar não mais o retiramos, mas, que o interesse é dos moradores. Passando à réplica ao Sr. Alexandre, este informa que é funcionário da área de segurança pública e que estará atuando mais de perto nesta questão da segurança no Condomínio, onde poderá orientar a equipe de controladores de acesso. O Sr. Marcos (H-123), questiona sobre a folha de pagamento, se está sendo considerada pela administradora, pois é o que encarece a contratação desta modalidade. O Sr. Alexandre, esclarece que o quadro de funcionários não ficaria sobre a gestão da administradora, mantendo os mesmos como funcionários próprios do condomínio e que pelas cotações de administradoras que possui, que os valores para gerar a folha de pagamento ficariam entre R\$ 8.500,00 à R\$ 10.000,00. A Sra. Sandra (G-183), questiona sobre a certeza que o candidato tem de que o condomínio (taxa) irá abaixar. O mesmo informa que não tem uma garantia de que isso possa ocorrer, mas que irá se dedicar para que esta premissa ocorra até o último dia de seu mandato. A Sra. Angélica (C-173), questiona sobre a formação do candidato e se este irá trabalhar com o Conselho e subsíndicos. Informa que a mesma é a responsável pela aquisição dos produtos de limpeza, e que a mesma negocia com os fornecedores sobre os valores dos mesmos, tendo conseguido assim que os valores destes produtos não sofram reajustes há 2 anos e meio e que taxas adicionais como os rateios em vigência não devem ser confundidas com a taxa do condomínio, em alusão ao valor de aproximadamente R\$ 500,00 mencionado pelo candidato como valor da taxa condominial. O Sr. Daniel (H-024) informa que fazem 10 meses que está acompanhando as contas do condomínio e que está participando das reuniões da administração e que agradece o espaço concedido e que o mesmo é extensível à todos os moradores que desejarem. O Sr. Alexandre informa que é funcionário público, não é militar, e que não é um ditador e que sugestões são bem-vindas. O Sr. Daniel (H-024), questiona se com uma administradora teremos esta transparência e acesso às informações que existem hoje. Complementa que é candidato ao Conselho e que espera esta transparência, desejando liberdade para participar se não for eleito. O Sr. Alexandre informa que gostaria de ter mais pessoas que se interessem pelo condomínio e que desejem ajudar e que com a administradora a transparência irá continuar pois acredita que terá acesso à mais dados e relatórios sobre pagamentos e cobrança das unidades. O Sr. Eduardo (H-111), informa que como Conselheiro, no início da atual gestão era reticente sobre a auto-gestão, mas que com o trabalho desenvolvido junto às contas do Condomínio, a mesma se mostrou viável e que gerou uma grande economia quando da troca, sendo que o condomínio ficou sem reajuste por quase 3 anos. O Sr. José Carlos, corrige a informação sobre o valor do condomínio para R\$ 431,00. A composição restante são rateios esporádicos. A Sra. Maria Ivanilza (G-122), informa que não gosta do Sr. José Carlos e de sua administração e que prefere a administradora, onde haveria transparência. Que não gosta do Conselho e que as pessoas são sempre as mesmas, que não mudam, não há renovação. Que o poço saiu mais em conta por causa do levantamento que teria realizado e que em eleição passada foi candidata, mas que foi impedida pelo Sr. Eduardo (H-111), que a teria questionado sobre cotas em atraso. O Sr. Eduardo, esclarece a questão, informando que seguiu os critérios da AGE de 08/11/2008 que diz (versão integral): a) não poderá apresentar quaisquer restrições financeiras, devendo apresentar as certidões negativas de protesto; b) o candidato deverá ter efetuado o pagamento das doze últimas parcelas



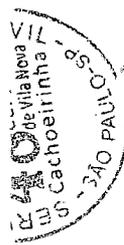
Campos de Piratininga  
CNPJ 03.074.257/0001-86

dentro do mês de vencimento; c) não poderá apresentar antecedentes criminais; d) a documentação deverá ser apresentada à administradora com dez dias de antecedência da data prevista para eleição e e) os dados fornecidos serão totalmente protegidos e sigilosos. Assim como houveram parcelas pagas em atraso, conforme mencionado no item b), orientamos à moradora de que sua candidatura não estava de acordo com os critérios. O Sr. José Carlos informa que o poço ficou pelos mesmos R\$ 160.000,00 porque a cotação dela era poço de 100 mts sem revestimento, o nosso ficou de 240 mts, com revestimento, a bomba era de 4HP pela cotação dela, a instalada é de 12HP, dentre outros acréscimos necessários como cabo de força subterrâneo sem emendas. O Sr. José (H-022), informa que uma das causas do valor elevado do Condomínio é a inadimplência, e que esta deve ser atacada, e que se isso não for feito os esforços não adiantam de nada. Informa que a cobrança judicial é muito alta em 10%. O Sr. Alexandre, informa que se eleito, estudará uma possibilidade de abertura para uma flexibilidade para acordos, junto ao Conselho, Subsíndicos e moradores. Passando-se à palavra ao Sr. José Carlos, este menciona que recebeu a administração com um volume de inadimplência enorme, onde não se sabiam os reais devedores, mas que foi efetuando um trabalho de identificação e apuração e que hoje se sabe exatamente quem são os devedores. A Sra. Tânia (G-062), informa que os juros do Condomínio são muito altos e que não concorda com os mesmos. O Sr. José Carlos informa que o valor dos juros é baixo. Multa de 2% e juros de 1% ao mês e que muitos deixam de pagar o condomínio para pagar outras contas como o cartão de crédito onde os juros são mais altos, mas que para o Condomínio, reduzir mais os juros e aumentar demais os prazos de pagamento seriam um incentivo à inadimplência e um desrespeito para quem paga em dia. A Sra. Cristina (G-154), questiona ao candidato Alexandre, o que o mesmo acha de sexo entre funcionários do Condomínio. O mesmo informa que se não for nas dependências do Condomínio e em horário de expediente, que não tem como se opor. Há um alvoroço, no que foi sugerido envolvimento de funcionários e moradores, mas estes funcionários foram demitidos. Colocado em votação, candidataram-se para ajudar na contagem o Sr. Marcos (H-123) e Sra. Maria Ivanilza (G-122). O Sr. Marcos solicita o bom senso e a colaboração dos moradores. Aberta a votação e apurados os mesmos, Sr. José Carlos B. de Carvalho (C-023) 23 votos e Sr. Alexandre Magner de Carvalho (B-043) 67 votos. Houveram 3 abstenções. Assim fica eleito como Síndico, o Sr. Alexandre Magner de Carvalho, cpf 093.527.018-36. Passando-se ao item 2) Eleição de 2 Conselheiros par o biênio 2018/2019. O Sr. Marcos, solicita a presença dos candidatos à Conselho: Sr. Crispim (C-053), Sra. Maria Angélica (C-171), Sr. Daniel (H-024) e Sr. Alexandre Matos (D-124). O Sr. Marcos informa que as votações serão para cada candidato individualmente, sendo 4 candidatos e 2 vagas e os 2 candidatos mais votados ficam eleitos. O Sr. Eduardo (H-111), informa que continua como Conselheiro até a próxima eleição em Maio/2018. Passando a palavra aos candidatos. O Sr. Crispim, discorre sobre o trabalho realizado no estacionamento, onde conseguiu a totalidade das vagas, que o Condomínio necessitava e que o tamanho das vagas foi ampliado. Informa que sempre acompanha as obras do Condomínio e solicita o apoio para que continue efetuando este trabalho. A Sra. Maria Angélica, informa que está participando da comissão de compras e das reuniões do Conselho e que tem conseguido melhoras palpáveis, quanto à aquisição destes materiais, bem como a implantação dos sorteios de vagas de moto e automóveis. O Sr. Alexandre Matos, informa que já ocupou o cargo de Conselheiro, mas, que devido à problemas pessoais não pôde continuar, mas deseja o cargo e que irá participar ativamente. Acompanhou o processo da troca de administradora e o começo da gestão atual. Informa que sua formação é contabilidade e economia, tendo trabalho em controladoria em várias empresas. O Sr. Daniel informa que



Campos de Piratininga  
CNPJ 03.074.257/0001-86

está acompanhando a administração e que está de acordo com a transparência da atual administração, mas que gostaria de mais acesso. Solicita que o acervo as pastas, seja digitalizado, pois acata, mas não concorda com a exigência de consulta "in loco". Solicita mais autonomia para subsíndicos e que devem fazer reuniões com os moradores dos blocos. Solicita que sejam efetuadas assembleias para a ratificação de questões sobre procedimentos internos e que irá participar ativamente, independente se eleito ou não. A Sra. Cristina (G-154), questiona aos candidatos o que os mesmos acham sobre a redução de suas taxas condominiais em 50% se eleitos. Todos são unânimes em concordar com a redução, devido ao trabalho desempenhado. Colocado em votação e apurados os votos, Sr. Alexandre 25 votos, Sr. Daniel 44 votos, Sra. Maria Angélica 55 votos e Sr. Crispim, 71 votos. Assim ficam eleitos a Sra. Maria Angélica Mugnai (C-171) cpf 011584638-71 e o Sr. Crispim Matos da Silva (C-053) cpf 219533252-20, como Conselheiros. Tomando a palavra o Sr. Crispim, informa que independente do conhecimento de cada um, todos os envolvidos devem colaborar para a melhoria do Condomínio. Que não se deve pensar em disputa, mas na união para que o Condomínio seja o vencedor e todos possam contribuir. Passando-se ao item 3) Eleição de 8 subsíndicos para o Biênio 2018/2019 (idem), o Sr. Marcos questiona à Assembleia se querem que a votação seja aberta, ou se somente os blocos votarão para cada candidato. Os presentes desejaram que cada bloco eleja seu representante. Assim para o Bloco A, candidata Sra. Roberta Aparecida de Menezes Freire (A-124), candidata única. Colocado em votação foi eleita por 5 votos; para o Bloco B, candidatas Sra. Elaine Alves Ferreira (B-152) e Sra. Cristiane Correa Ferreira (B-91). Passada à palavra ambas discorrem sobre o que desejam realizar de melhorias para o bloco. A Sra. Elaine solicita que a administração deveria ajudar com parte das decorações do bloco em caso de área externa. O Sr. Alexandre Magner, informa que irá ajudar nesta questão. A Sra. Cristiane solicita apoio dos moradores e da administração para conseguir efetuar melhorias no bloco. Colocado em votação, Sra. Elaine 2 votos e Sra. Cristiane 25. Para o bloco C, o candidato Sr. Cláudio de Lima Silva (C-043), candidato único. Colocado em votação, eleito por 7 votos. Bloco D, candidata, Sra. Lenita Helena Corradi Pontes (D-111), candidata única. Colocado em votação eleita por 3 votos. Bloco E, candidato Sr. Henrique Antonio Ribas de Oliveira (E-113), candidato único. Colocado em votação eleito por 13 votos. Bloco F, candidato Sr. Weksley dos Santos Santana (F-102), candidato único, por procuração. Colocado em votação, eleito por 6 votos. Bloco G, candidata Sra. Esmeralda Aparecida dos Santos (G-073). Candidata única. Colocado em votação, eleita por 22 votos. Bloco H, candidato Sr. Darlan Elias Rosa (H-144), Candidato único. Colocado em votação, eleito por 9 votos. Passando-se ao item 4) Prestação de Contas: Período Janeiro à Setembro de 2017. O Sr. José Carlos, Síndico, faz uma explanação das contas do condomínio atuais e os valores constantes em caixa. Informa que o condomínio possui valores em caixa para o cumprimento das contas em curso. Apresenta extrato do Banco Bradesco do dia 09/12/17 – R\$348.612,44, sem as baixas de 08/12/17. Complementa que o Condomínio possui aproximadamente o valor de duas arrecadações em caixa, mas, que ainda existem contas à serem pagas este mês. Os Conselheiros, Sr. Eduardo (H-111) e Sr. Crispim (C-053), informam que verificaram as pastas e que as contas encontram-se em ordem e as pastas à disposição para consulta. Colocado em votação as contas foram aprovadas por 24 votos à favor, 18 contra e 3 abstenções. Passando-se ao item 5) Outros assuntos de interesse do Condomínio, o Sr. José (H-022), coloca em questionamento, o valor dos honorários advocatícios cobrados atualmente e o Sr. Alexandre Magner informa que os contratos serão revistos. o Sr. Eduardo, Conselheiro, informa que ficaram da última assembleia, alguns assuntos pendentes, que devido ao prazo para a liberação da convocação e à complexidade desta assembleia, acabaram não



6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica  
 1.836.003  
 Condomínio Residencial Campos de Piratininga  
 CNPJ 03.074.257/0001-86  
 MICROFILME

entrando em pauta, e que são – 1 )definição do valor de cobrança da taxa para a vaga de motos, 2) definição do teto e período em aberto para arbitrar ação de cobrança à condômino inadimplente, 3) tamanho de pacote/objeto à ser aceito ou rejeitado para recebimento pelo correio/zeladoria. Devido ao adiantado da hora e pela falta de quórum no momento, o Sr. Eduardo, sugere que os mesmos assuntos permaneçam ainda pendentes de resolução e que sejam apresentados como pauta de uma futura assembleia, ainda sem data definida. Esta sugestão foi acatada pelos presentes, sem ressalvas. Nada mais à ser tratado o Sr. Presidente deu a assembleia como encerrada, lavrando-se a presente ata. Seguindo assinada por Ele Presidente e por mim Secretário.

48º Sub

Alexandre Magner de Carvalho – Presidente  
 CPF 093527018-36

Eduardo Henrique de Moraes Borges – Secretário

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS  
 DO 48º SUBDISTRITO DE VILA NOVA CACHOEIRINHA - COMARCA DA CAPITAL  
 Av. Imirim, 4421 - São Paulo - SP - Fone: 3359-6144

Reconheço por semelhança a firma de: (1) ALEXANDRE MAGNER DE CARVALHO, em documento sem valor econômico, dou fé.  
 São Paulo, 20 de dezembro de 2017.  
 Em testemunho da verdade.  
 ;Firma R\$ R\$ 6,00; O de. 11

Letícia Gomes da S.  
 Escrevente - 48º Registro Civil  
 Vila Nova Cachoeirinha



Emol.	R\$ 63,51
Estado	R\$ 18,09
Ipesp	R\$ 12,35
R. Civil	R\$ 3,37
T. Justiça	R\$ 4,35
M. Público	R\$ 3,04
Iss	R\$ 1,33
<b>Total</b>	<b>R\$ 106,04</b>

Selos e taxas  
 Recolhidos p/verba

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
 Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70  
 Radislau Lamorta - Oficial

R\$ 63,51 Protocolado e prenotado sob o n. **1.836.003** em  
 R\$ 18,09 **20/12/2017** e registrado, hoje, em microfilme  
 R\$ 12,35 sob o n. **1.836.003**, em títulos e documentos.  
 São Paulo, 20 de dezembro de 2017

Radislau Lamorta - Oficial  
 Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado