



Campos de
Piratininga

Condomínio Residencial Campos de Piratininga
CNPJ 03.074.257/0001-86

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPOS DE PIRATININGA, REALIZADA EM 25 DE SETEMBRO DE 2021

Aos vinte e cinco dias do mês de Setembro do ano de 2021, reuniram-se nas dependências da quadra poliesportiva, sito à Av. Parada Pinto, 737, na área de lazer, nesta capital às 10:00hs, em segunda convocação, os moradores dos apartamentos: Bloco A: 23, 41, 63, 93, 131 e 172; Bloco B: 32, 33, 42, 44 51, 71, 91, 102, 111, 131, 163, 164 e 173; bloco C: 22, 32, 43, 53, 123, 124, 141, 151, 161 e 173 ; bloco D: 21, 33, 41, 74, 82, 101, 102, 103, 111 e 184 ; bloco E: 42, 51, 64, 114, 124, 143, 161 e 183; bloco F: 23, 41, 63, 71, 84, 92, 111, 152, 153 e 181; bloco G: 13, 34, 42, 51, 63, 73, 74, 81, 84, 102, 111, 113, 124, 143, 151, 152 e 153; bloco H: 12, 14, 21, 22, 33, 34, 51, 52, 54, 72, 74, 82, 83, 91, 92, 102, 111, 123, 133, 144, 153, 154, 161, 162, 164 e 173. E das unidades que participaram por meio de procurações: Bloco A: 21 e 94; bloco B: 12, 52 e 122; bloco C: 33; bloco D: 13, 23, 63 e 64; bloco F: 144; bloco G: 183; bloco H: 11, 31, 41, 43, 44, 53, 64, 81, 93, 113, 114, 121, 124, 131, 134, 141, 143, 151, 152, 174, 181 e 183 dos edifícios, cujas assinaturas, constam na lista de presença, a fim de deliberarem sobre a ordem do dia – **1) Aprovação para instalação de uma academia de ginástica e musculação; 2) Aprovação de contas referentes aos meses de Agosto de 2020 à Julho 2021; 3) Desativação dos salões de festa dos blocos blocos B, D, F e H; 4) Reativação da moradia do Zelador no Condomínio; 5) Utilização do salão de festas do bloco H para refeitório e vestiários dos funcionários; 6) Aprovação do regulamento interno 2021; 7) outros assuntos de interesse do Condomínio.** O Sr. Alexandre, síndico (B-43), solicita aos presentes que seja indicado um presidente ao pleito e se candidata o Sr. Eduardo Borges (H-111), sendo eleito por unanimidade, este solicita um secretário para o registro da ata e se candidata a Sra. Esmeralda Aparecida (G-073). O Sr. Eduardo, solicita aos presentes que devido o uso da quadra para o pleito, que por ser um local mais aberto e seguindo o padrão OMS e protocolos e estando a uma distância maior uns os outros, que devemos respeitar o silêncio ao máximo para que possamos ouvir uns aos outros ou que quem deseje falar que faça uso do microfone. O Sr. Presidente inicia o pleito e informa que devido aos itens à serem tratados nesta assembleia serem polêmicos que exige que sejam tratadas algumas questões. Que não está contra ou à favor de A ou B, mas que apenas está trazendo a discussão à luz da Lei e da convenção do Condomínio. O mesmo, informa que irá passar algumas definições para todos possam se situar. Questiona se os presentes sabem o significado da palavra “assembleia”. O Sr. Marco (H-123), informa que é a reunião dos moradores para votar as questões de interesse dos mesmos. O Sr. Eduardo informa Assembleia – é a reunião na qual os moradores tomam decisões a respeito do condomínio. Tais decisões, desde que não contrariem as leis em vigor, tornam-se as regras do condomínio obrigando os moradores e visitantes e só podem ser anuladas judicialmente ou por deliberação em outra assembleia. Questiona se os Condôminos sabem o que é o Código Civil. Informa que é o acórdão legal que agrupa de forma sistemática as normas referentes às relações jurídicas de ordem privada. Ou seja, sobre todos nós. O Sr. Pedro (H-12) informa que não estão conseguindo ouvir muito bem no fundo da quadra, orienta que o Sr. Eduardo retire a máscara. O mesmo informa que permanecerá com a máscara. O Sr. presidente informa sobre a assembleia, o que o código civil menciona. No Art. 1.350, diz, Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno. A lei joga a responsabilidade e o formato da assembleia para a

Eduardo
✂



convenção. O Sr. Eduardo, informa aos presentes que existem dois tipos de assembleias conforme nossa Convenção: Assembleias Ordinárias e Extraordinárias Na convenção do Condomínio, informa o seguinte. Página 6 – Item “B” das assembleias Gerais Ordinárias – art. 16 – Uma vez instalado o condomínio, será de competência das Assembleias Gerais Ordinárias, que deverão se realizar nos três meses subsequentes ao fim do exercício financeiro, além do inserto nos itens 1; 2; 3 e 4, do artigo antecedente: a) discutir e votar o orçamento das despesas para o exercício em curso; b) discutir e votar o relatório e contas do Síndico, relativas ao exercício findo; c) examinar e decidir as questões que lhe forem propostas, em item específico da ordem do dia ou em assuntos gerais, conforme o caso. Item “C”, das assembleias Gerais Extraordinárias. Art 17 – As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico, ou por condôminos que representem, no mínimo $\frac{1}{4}$ do Condomínio, pelo mesmo processo exigido para a convocação das Assembleias Gerais Ordinárias. Art. 18 – compete às Assembleias Gerais Extraordinárias: a) deliberar sobre matéria de interesse geral dos prédios ou dos condôminos; b) decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a ele levados a pedido do interessado ou dos interessados; c) apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia; d) examinar os assuntos que lhes sejam propostos por qualquer condômino. e) destituir o Síndico a qualquer tempo, independente de justificação e sem indenização, se houver; f) alterar a Convenção com quorum de 2/3 dos condôminos. Ou seja, a convenção segrega os tipos de assembleias conforme os assuntos à serem tratados. O Sr. Pedro (H-12), questiona se os presentes estariam entendendo. O formato da convocação para aprovação das contas, a mesma deve ocorrer em assembleias ordinárias. Definição- Assembleia Geral Ordinária. É realizada uma vez por ano. Tem como principal finalidade a aprovação de verbas para as despesas de condomínio do próximo exercício, bem como aprovar e apresentar a prestação de contas do exercício que se encerrou. Se verificado a convocação da assembleia, a presente foi marcada como assembleia extraordinária e no caso como a mesma está em desacordo com a convenção e o código Civil, as contas do Síndico não podem ser aprovadas. Caso seja mantida a assembleia como está, a administração não poderá fazer uma nova assembleia como ordinária para este exercício. Será necessária nova assembleia à ser reagendada para este fim. A Sra. Maria Graciela (C-151), questiona do por que a convocação foi realizada errada desta forma. O Sr. Pedro (H-12), informa que todos são passíveis de erro. O Sr. Eduardo, informa que houve sim este erro, que o mesmo errou anteriormente em não ter observado esta questão legal, mas que a mesma deve ser observada daqui, para a frente, que o passado não pode ser mudado, mas que devemos verificar o futuro. O Sr. Moacir (H-22), informa que se houveram questões de aprovação que não seguiram este critério. O Sr. Eduardo informa que na verdade a questão propiciou o aprendizado a todos. Sr. Pedro informa que diante das mudanças propostas, que o bloco H, se sentiu muito incomodado e que desta forma os moradores foram verificar a lei e que está sendo explanado o que foi verificado à luz da lei. O Sr. Eduardo, informa que os presentes devem encarar seu comparecimento como um aprendizado. Informa que certas coisas nos fazem crescer. O Sr. Alexandre Síndico, informa que a convocação da assembleia foi realizada pelo mesmo. Que irá gerar uma nova convocação para outra assembleia, desta vez como Ordinária, mas que a alteração é um gasto para o Condomínio, com o comparecimento de funcionários, gravação, etc. Informa que não se recorda de uma assembleia Ordinária e que por uma questão de usos e costumes que no Condomínio tem sido efetuadas assembleias de eleição e de prestação de contas em assembleias extraordinárias. Que teria errado de forma inconsciente e que estes itens de aprovação de contas, poderiam ser retirados da pauta

Eduardo
b



e que daqui 15 dias, poderia gerar uma nova assembleia. O Sr. Marco (H-123), informa que é melhor aguardar o Sr. Eduardo terminar. O Sr. Pedro (H-12), informa que há mais questões à serem tratadas. Sra. Lélia (C-32), informa que nestas condições nem podem ser colocados os itens em votação. O Sr. Presidente, informa que todos os que estavam na administração atual e anteriormente erramos, e que agora é a hora de corrigir. O Sr. Darlan (H-144), informa que todos erramos, mas que faz uma comparação, quanto à lei "proibido vender bebida alcoólica para menores", não sabe se a mesma é Municipal, Estadual ou Federal, mas que a mesma deve ser seguida. Informa que daqui para a frente, devemos apender e aprender à nos defender. Que havia falado com o Síndico e que devemos fazer as coisas conforme as regras. O Sr. Eduardo informa que sobre a convocação há a necessidade de transparência e inserção na "ordem do dia" constante da convocação insta esclarecer que, nos termos de remansosa doutrina e jurisprudência, não pode ser aprovada qualquer matéria que não conste de forma clara na ordem do dia. Assim, qualquer que seja a obra, sua clara menção deve ser feita no instrumento de convocação para dar publicidade a todos os condôminos daquilo que se pretende aprovar. No acórdão já mencionado, do Tribunal de Justiça de São Paulo[1], deixou claro o Desembargador relator: "Não bastasse, padece a assembleia de um segundo e sério vício formal, por ausência de inclusão da matéria na ordem do dia. Como é sabido, devem, obrigatoriamente, constar da convocação, sob pena de nulidade, a ordem do dia, o local e a hora da primeira assembleia, e, na hipótese de sua frustração, deve constar o mesmo em relação à segunda assembleia." "A ordem do dia deve ser clara, objetiva, de modo a propiciar ao condômino aferir a conveniência de seu comparecimento e a oportunidade de se preparar para deliberação e votação." "É comum a utilização de expressões genéricas de fechamento nas convocações, como interesse geral dos condôminos, que, todavia, prestam-se somente a decidir assuntos de somenos e comunicações." "Todas as questões relevantes, em especial as geradoras de obrigações para os condôminos, alteração da convenção e do regimento interno e mudanças na utilização das áreas comuns, devem constar de modo expresso da ordem do dia, sob pena de nulidade da votação." Ou seja, as informações, constantes do edital de convocação devem ser claras e objetivas, porém completas o suficiente para que o morador possa decidir sobre seu comparecimento ou não à assembleia e a relevância dos assuntos que serão tratados. A Sra. Lélia (C-32), questiona sobre a clareza da ata. O Sr. Eduardo, informa que a convocação deve ser efetuada de uma forma clara, para que o morador não seja tolhido em sua escolha de comparecer ou não nas assembleias. Outro ponto, informa que não era de seu conhecimento, mas, que dependendo da matéria à ser votada na assembleia e a lei estipula um quórum mínimo para a aprovação da mesma. O Sr. Eduardo informa que as informações à seguir referem-se aos itens 1) Aprovação para instalação de uma academia de ginástica e musculação; 3) Desativação dos salões de festa dos blocos B, D, F e H; 4) Reativação da moradia do Zelador no Condomínio; 5) Utilização do salão de festas do bloco H para refeitório e vestiários dos funcionários. O Sr. Presidente informa Art. 1.351. do Código Civil. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção. A mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004). Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais. Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial. Sobre a questão de quorum,

Eduardo



esclarece que dependendo da matéria a ser deliberada, a lei fixa determinado quorum para a sua aprovação. Que a lei estabelece 11 situações em que quorum especial é exigido, mas que para a questão em si, irá apenas informar a que segue: votos da unanimidade dos Condôminos quando se objetivar a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária. O Sr. Eduardo questiona se todos tem a noção sobre unanimidade. O Sr. Pedro (H-12), informa que unanimidade seriam todos os Condôminos. O Sr. Eduardo Informa que pela definição de unanimidade – Leva-se em consideração a totalidade do condomínio, ou seja todos os condôminos. Para a alteração de uma área comum, a mudança de seu uso exige unanimidade. Exemplo o salão de jogos que foi criado para este uso para ser alterado para academia, exige unanimidade. Sobre o que consta na Convenção, informa , página 7 – Art. 22 parágrafo 1º – Nas assembleias será exigida: I- maioria que represente 2/3 dos votos totais do Conjunto, para qualquer alteração desta Convenção; II- unanimidade para: a) aprovar modificações atinentes ao aspecto arquitetônico do Condomínio, que repercutam em todas as partes visíveis do lado exterior; b) deliberar sobre alteração do destino das unidades autônomas. Parágrafo 2º – As deliberações nas assembleias serão tomadas por maioria simples de votos, salvo os casos cujo “quorum” seja prescrito em leis ou esteja assim definido neste instrumento. O Sr. Eduardo, informa que o Capítulo III da Convenção em seu art. 7º menciona – As partes de propriedade e de uso comum, destinam-se aos fins compatíveis com a sua natureza, com a moral e os bons costumes. No Capítulo II sobre as áreas e coisas de uso e propriedade comuns, no art 2º menciona – São partes de propriedade comum, ou partes de condomínio, aquelas definidas no artigo 3º da supra citada Lei, e todas aquelas que, por sua natureza ou função sejam de uso comum e, muito especialmente as seguintes: e cita todas as áreas comuns do edifício, conforme constante na página 1 desta Convenção e artigo e em seu parágrafo 1º informa – As partes e coisas em comum e as que dizem respeito à harmonia do Conjunto ou de cada prédio, não podem ser alteradas, retiradas ou substituídas sem o consentimento expresso de todos os condôminos, quando a alteração desejada venha dar outro destino a essas áreas e coisas de uso e propriedade comum do Conjunto, bem como para usos diversos, a que se destina, cada um dos prédios que formam o seu todo. Informa o Sr. Presidente, que diante do aqui exposto que não há como ser efetuada a votação dos itens previamente elencados, devido à necessidade de quorum específico para a questão. A Sra. Daniela (G-81), relata que a área que hoje é o salão de festas não o era quando do lançamento do apto. O Sr. Eduardo informa que o que o que foi informado é importante, mas, que em algum momento os moradores se reuniram e alteraram o destino daquele espaço. Deve haver alguma ata ou documento que o regularize. - Pausa devido à chuva – retorno. O Sr. Eduardo, informa que a moradora Daniela (G-81), havia mencionado sobre o espaço transformado em salão pelos moradores, conforme relatado anteriormente e que esta alteração foi adotada por todos os blocos. O Sr. Eduardo, informa que há uma questão legal (Benfeitorias em imóveis Lei 10.406/2002 do Código Civil) e de usos e costumes, em que uma benfeitoria realizada a um imóvel, fica incorporada ao mesmo e informa que por mais que não conste no descritivo, que a alteração seria uma benfeitoria e que a mesma começa a fazer parte do empreendimento, assim como a quadra, a padaria e outros e que passam à fazer parte da área comum. A moradora informa que teria efetuado a menção, devido seu entendimento. O Sr. Eduardo, informa que a lei é omissa neste sentido, pois não especifica que a mesma deva ser uma obra original ou benfeitoria e que somente um advogado poderia esclarecer a questão, mas acredita que devido a esta omissão que a mesma seria aplicável. Informa que é a lei que está dizendo e que a Convenção também menciona a questão da unanimidade e

Eduardo



que esta questão deve ser tratada de uma forma bastante criteriosa. O Sr. Eduardo informa ainda sobre um artigo do renomado advogado Rodrigo Karpap, retirado do site sindiconet. Os condomínios são construídos de uma certa forma para atender aos anseios do incorporador e dos futuros adquirentes em um determinado momento, porém, ao longo dos anos os interesses dos que ali coabitam podem mudar. Os antigos proprietários mudam, falecem, os filhos crescem e pessoas com perfis diferentes adquirem as unidades; e aí pode começar um problema. Um exemplo: as áreas comuns em prédios que não dispõem de espaços coletivos muitas vezes podem ser um problema. O que precisa ser considerado primeiramente é o que está descrito no ato de instituição do condomínio, o qual vai elencar a destinação que tem aquelas áreas. E para mudar uma destinação será necessário unanimidade dos condôminos (Art. 1.351 do CC), ou seja, todos precisam concordar. Isso ocorre para aquele que comprou um apartamento tranquilo e buscou sossego, sem área de lazer, não se depara com a desocupação da casa do zelador e transformação do local em uma academia que fique em cima, ou embaixo da cabeça daquele que buscou sossego. Alguns relatos nos trazem situações em que, por exemplo, uma área destinada a caixa d'água ou ao hall social esteja sendo utilizada para se fazer churrasco, o que desvia a destinação da área e pode colocar inclusive em risco os condôminos. Ainda sobre a Convenção, informa: O condomínio deve ser utilizado para o fim que se destina conforme descrito em convenção e a destinação das suas áreas deve respeitar o mesmo instrumento, o que está previsto no Art. 1.335, II e Art. 1.336, IV do Código Civil. E ainda, o Art. 1.351 do mesmo diploma aduz que "a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos." Alterar a destinação de uma área requer quórum de 100% (unanimidade) dos condôminos (Art. 1.351 do CC), além das adequações necessárias na convenção. Já o acréscimo a situações existentes 2/3 (Art. 1.342 do CC). O interesse de agir guarda relação com a necessidade de o cidadão recorrer ao Estado, a fim de obter proteção a direito subjetivo material, que entenda ter sido violado ou ameaçado. Caso os condôminos queiram alterar a convenção de condomínio, dispondo acerca da mudança de destinação de área do condomínio, dependerá de aprovação, por unanimidade, nos termos do art. 1.351 do CC/2002. Mas é importante frisar que alterar a destinação de uma área no condomínio não tem a ver com utilização de área comum com bom senso ou permitir situações pequenas que atendam a coletividade sem contrariar a lei. Por exemplo, alterar a academia do prédio para uma área de moradia ou para depósito, altera a destinação da área e requer quórum de 100% (unanimidade) dos condôminos (Art. 1.351 do CC). Se for o caso da construção de uma marquise para a área da churrasqueira o quórum seria 2/3 com base no Art. 1.342 do CC. Sr. Carlos (G-94) informa que para a construção de uma nova área, que seria necessária aprovação de 2/3. Se estas questões foram aprovadas com este quorum. O Sr. Pedro (H-12), informa que não. O Sr. Eduardo informa que haviam questões que eram de desconhecimento da administração e informa que o momento para a correção é agora. Que foram para a votação e que foram aprovados. O Sr. Carlos (G-94), informa que foi um dos primeiros moradores, informa inclusive que os primeiros moradores, patrocinaram a primeira portaria. Informa que havia parado de participar de assembleias, por achar que muitas decisões acabam beneficiando um grupo pequeno, pois a maioria dos moradores não comparece e acabam concedendo procurações. Gostaria que fosse efetuada uma assembleia específica para esta alteração na Convenção, pois poucos restariam decidindo pela maioria. O Sr. Eduardo, informa que sobre a questão das procurações, que há um problema moral. Informa que na Convenção há a questão da procuração, está estabelecida. Informa que é uma questão legal, mas que a mesma é imoral. Legal pois

Eduardo
D



Campos de
Piratininga

Condomínio Residencial Campos de Piratininga
CNPJ 03.074.257/0001-86

trata-se do direito de todos participarem, mas é imoral, pois é feito um comércio sobre esta questão da procuração, onde muitos que não se interessam, delegam seu poder de escolha para outros e assim estes primeiros nem sabem ao certo como será usado este poder. O Sr. Moacir (H-22), informa que é contra o uso de procurações. O Sr. Carlos (G-94), informa que teria que ser efetuada uma assembleia específica para alterar a Convenção e que a mesma precisaria de quórum para tal. O Sr. Moacir (H-22), informa que o que foi construído de forma irregular à Convenção, pode ser impugnado. O Sr. Darlan (H-144), informa que sobre a questão das procurações, enquanto os presentes estão discutindo os assuntos propostos, que outros que forneceram as procurações, podem estar dormindo. Que não acha esta questão justa. Informa que os moradores do bloco H, estão sendo penalizados, e que os mesmos se mobilizaram para lutar por seus direitos, mas que outros que concederam procurações, podem tê-lo feito apenas por questão de amizade, ou para ajudar o outro. Que alguns podem estar trabalhando, ou possuem um real impedimento para aqui não estarem. Que devemos pensar à respeito. Que a procuração deve ser pra tratar uma questão do bloco e não um bloco votar em questões contra outro bloco. Que o mesmo é contra estas questões envolvendo procurações. Informa que nas 4 últimas assembleias tem falado sobre este assunto. O Sr. Mario (F-84), informa que sobre a questão da assembleia, sugere que as pessoas que não estão presentes pudessem votar. Sugere o uso de urnas nos edifícios, ou outro sistema similar. O Sr. Eduardo, informa que antigamente, ele e o Sr. Crispim, teriam realizado reuniões nos blocos, para discutir previamente assuntos polêmicos, para que houvesse uma maior integração da administração e dos moradores e que não gerasse este acúmulo de questionamentos, apenas no momento da assembleia, o que é ruim para se tirar todas as dúvidas. Para que hajam mais reuniões pulverizadas para retirar estas dúvidas. Fica aqui como uma dica. O Sr. Alexandre, Síndico, informa que sobre as reuniões, que o mesmo está à disposição para comparecer e que podem ser agendadas. Lembra ainda que estamos em uma pandemia e que os protocolos sanitários devem ser tomados e que em caso de blocos, que a reunião deverá ser feita no salão de festas com a distância devida, uso de máscara, etc. Que complica um pouco e que muitos estão se resguardando, mas que está disponível para participar. Informa que está disponível para receber à todos que o procuram em sua sala. Que há também o canal de e-mail do Síndico, para os questionamentos necessários. O Sr. Eduardo, informa que irá colocar mais algumas questões. Informa que conforme a Convenção artigo 22 – As assembleias instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem 2/3 dos votos totais e, em segunda convocação, feita com intervalo mínimo e 1 (uma) hora com o mínimo de 25 (vinte e cinco) condôminos. Conforme já ocorre hoje. Parágrafo 1º – Nas Assembleias será exigida: I – maioria que represente 2/3 dos votos do Conjunto; para qualquer alteração desta convenção; II – unanimidade para: a) aprovar modificações atinentes ao aspecto arquitetônico do Condomínio, que repercutam em todas as partes visíveis do lado exterior; b) deliberar sobre alteração do destino das unidades autônomas. Parágrafo 2º – As deliberações nas Assembleias serão tomadas por maioria simples de votos, salvo os casos cujo “quorum” seja prescrito em leis ou esteja assim definido por este instrumento. O Sr. Eduardo, informa que novamente a Convenção faz referência à alteração de destinação e da unanimidade. Informa que diante do exposto e de tudo que foi dito que tanto a convenção, quanto a lei, informam a mesma coisa. Assim entende que não há condições de se votar estas matérias, devido à falta de “quórum” e informa que não é a questão de se dizer que a ideia não seja boa. Entende que a mesma seja até pertinente, mas que perante a lei a mesma não pode ser votada, pois fere o direito à propriedade, pois não pode

Eduardo



Campos de
Piratininga

Condomínio Residencial Campos de Piratininga
CNPJ 03.074.257/0001-86

privilegiar alguns blocos em detrimento de outros, pois todos somos proprietários e pagam seu condomínio, seus impostos, seu iptu e que a questão, não é economicamente viável. Ao tirar o salão de um bloco, o mesmo pode ser preterido em uma transação imobiliária. "Seu bloco não tem salão". "Seu bloco tem uma brinquedoteca". Informa que muitas pessoas podem gostar desta questão e outras não; mas, que vê desta forma que pode prejudicar muitos proprietários e que acha que este tipo de risco é desnecessário. Informa que talvez o Síndico, desconheça o artigo 34 da Convenção que informa: O síndico será responsável pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa. Que seria o fato de se utilizar de um cargo para promover alguma alteração que pode afetar algumas pessoas. Usar de seus poderes para um determinado fim. Dolo quando a alteração é efetuada intencionalmente e culpa quando a pessoa desconhece o efeito gerado pela questão. O Sr. Moacir (H-22) repete o que havia informado antes, que o que foi aprovado de forma errônea pode ser contestado juridicamente. Que dar seguimento na assembleia, seria perda de tempo. O Sr. Eduardo, informa que está contextualizando para que não haja dúvidas. Informa o Sr. Moacir, que a comissão está embasada juridicamente e que estas questões devem ser discutidas nesta esfera. Que a administração deve amadurecer estas questões e verificá-las à luz da lei. Propõem que a assembleia seja cancelada. A Sra. Vanessa (B-131), informa que o que foi mencionado deva ser realmente verificado e que as alterações da pauta poderiam ser votadas e que haveriam os que são à favor e os que são contra, mas que deve -se seguir o que está na lei. Que havia lido o que está no regulamento. Informa que não é o momento para discutir esta questão, mas que os moradores do bloco B, se sentiram prejudicados. Que o regimento é muito antigo e que não atende mais as demanda atuais e deve ser discutido e que o mesmo não deve ser aprovado da forma que está, pois apresenta lacunas e questões em aberto. Informa que se trata de uma pauta enorme e que tomaria muito tempo e que os presentes não estariam atentos à todos os detalhes. Informa que o mesmo não atende a várias questões e que não fornece o embasamento até mesmo legal. Sugere que o mesmo seja deixado para ser provado em outro momento. Informa que possui uma dúvida sobre o agendamento das reuniões, devido ainda estarmos na pandemia. As reuniões ordinárias devem ocorrer e que existem ferramentas que possibilitariam que as reuniões ocorram sem ferir os protocolos sanitários. Informa que talvez desta forma o quorum poderia ser maior num formato que não abordasse tanto à questões legais, onde a validação da presença, seria por meio do login de cada um. Outra questão seria sobre as consultas aos moradores. Houveram muitas propostas de mudanças no condomínio, mas em que momento houve uma consulta ampla aos moradores para sugerir também, ou, que os moradores pudessem opinar? Sugere que para as próximas assembleias deve-se pensar em transparência e divulgação e a escuta coletiva. Que os moradores do bloco B se organizaram para tratar seu problema e que procuraram o Síndico e que não buscaram as vias legais mas o diálogo com a administração, pois cada bloco deve tratar suas questões sozinho. Sugere que esta questão do bloco deve ser tratada em uma assembleia futura e que nosso condomínio melhorou muito, mas que em sua visão ainda não temos um canal para melhorar o diálogo e discutir às pautas com clareza. Se o Condomínio possui assessoria jurídica por quê não está sendo utilizada para que se faça da forma correta? O sr. Carlos (G-94), agradece à Sra. Vanessa e o Sr. Eduardo, que vieram muito embasados e que trouxeram questões relevantes para o pleito, onde foi esclarecido as intenções de melhoria e as implicações legais da Convenção e da Lei. Informa que a tecnologia avançou muito. Que o app utilizado no Condomínio poderia melhorar mais. Que poderia ser implementadas pesquisas junto aos moradores

Eduardo
to



sobre as pautas, sugestões, benfeitorias e verificar qual a adesão ou quanto aquele assunto é pertinente para os moradores. Que muitas entidades efetuam votações online, onde poderia abranger uma quantidade maior de moradores. A Sra. Lélia (C-32), informa que sobre a questão do salão, que faz mais de dois anos que muitos salões não estão em uso. Em casos de benfeitorias efetuadas nos salões pelos moradores, se implementadas as alterações mencionadas os moradores sairiam perdendo muito e que estas questões devem ser verificadas dentro da lei. Não adianta ter o salão parado, já que as churrasqueiras, estão sendo mais utilizadas. O Sr. Pedro (H-12), informa que as mudanças propostas gerariam um comércio no interior do Condomínio e suas implicações. A Sra. Inácia (G-13), informa que ficou surpresa com a pauta sobre a desativação dos salões. Sobre a área comum do bloco G, onde o hall possui uma sala para os moradores receberem visitas ou algum entregador, a moradora se deparou com funcionários utilizando o espaço como local de descanso. O Sr. Pedro (H-12), solicita que os moradores fiquem atentos ao final. O Sr. Síndico, questiona sobre a fala da moradora. O Sr. Eduardo, esclarece a questão ao mesmo e que o Síndico irá verificar a questão e passará um retorno à moradora. O Sr. Robson (A-172), informa que na pauta foi mencionado sobre as questões de alteração na área de lazer e que gostaria de ouvir as propostas. Que à seu ver foram colocadas obstruções, mas que o mesmo gostaria de ouvir as propostas. O Sr. Eduardo, informa, que respondendo à questão não estaria colocando obstrução. Que não informou "não. Não queremos" e que até mencionou que as ideias são boas, mas que a lei não permite que as mesmas sejam votadas. Informa que irá passar para que o Sr. Alexandre explique. O Sr. Moacir (H-22), informa que fez a proposta de encerrar a assembleia visto que as alterações não podem ser votadas. O Sr. Eduardo, informa que não está entrando no mérito de votação. Que estamos aprendendo com a questão. Que o momento deve ser visto como um momento de aprendizado e que as informações são de utilidade pública. O Sr. Marcos (H-123), informa que faz 11 anos que reside no Condomínio e o que está ocorrendo hoje é muito importante. Que participara de todas as assembleias e gostaria de deixar registrado que o Sr. Alexandre é o melhor Síndico que já tivemos e que concorda com o Sr. Moacir, que as pessoas podem impugnar, mas que precisamos deixar claro que temos que conversar e que gostaria também de ter uma área de lazer bem equipada, mas que as questões precisam ser tratadas e que conforme informado no início do pleito, que a mesma poderia ter sido impugnada desde o seu início, mas, que achou-se por bem que o pleito prosseguisse, para fins educativos, pois houve um desarranjo jurídico e que ninguém é criança e que todos concordam que as mudanças são boas, mas que ferem questões que não deveriam e que viu muitas pessoas com os ânimos exaltados e que não querem conversar, que entende, mas que precisamos dialogar. Que precisamos ouvir até o final. Que também era favorável ao cancelamento, mas que devemos ouvir o que o Sr. Eduardo está colocando, pois os moradores do bloco H se sentiram incomodados, sim, pois o bloco iria perder todas as suas áreas. O Sr. Pedro (H-12), informa que o bloco sempre cedeu área para a zeladoria e que desta forma já possui uma área menor. O Sr. Marcos, informa que em assembleia anterior, ainda havia conversado com o Sr. Alexandre e que ainda havia mencionado sobre a desocupação da sala da secretaria e que os moradores agora poderiam utilizar o espaço para criar algo pra o uso dos mesmos. Informa que quando começou à residir no bloco H que o mesmo era o pior bloco com uma série de problemas, mas que os moradores uniram e que conseguiram melhorar o bloco e se tornou um bloco gostoso de morar e que quando chegou a votação, com as alterações propostas, que os moradores se sentiram prejudicados. Que outros blocos podem não utilizar o salão, mas que os moradores do bloco H

Eduardo
b)



Campos de
Piratininga

Condomínio Residencial Campos de Piratininga
CNPJ 03.074.257/0001-86

usam. A Sra. Lélia (C-32), informa que o salão de festas do bloco C não está sendo utilizado, após a construção das churrasqueiras e que os salões ficaram subutilizados. O Sr. Marcos, informa que cada um utiliza da forma que entender e que nunca alugou nenhum, mas que isso não quer dizer que houve um benefício para todos. Que o que foi proposto, não é o bloqueio, não é a obstrução, mas que independente se inquilino ou proprietário que seja um local de boa convivência. Informa que diante do exposto, que conforme dito pelo Sr. Moacir, que não temos condições de votação, mas que pelo menos entenderemos as questões e os motivos. A Sra. Mara (H-144), informa que o bloco H não tem nada contra a administração e que os moradores estão aqui para defenderem seus direitos. Informa que como a pauta fala sobre a alteração do regulamento, que os moradores do bloco H se reuniram e que os mesmos desejam uma reunião no bloco para discutir alguns dos pontos que os mesmo consideram conflitantes, antes que seja proposta alguma votação. Informa que se os outros subsíndicos se interessarem e assim desejarem proceder, pois entende que antes de alguma aprovação, que os moradores devem discutir as mesmas em reuniões em seus blocos, para que os moradores possam discutir, ouvir e ser ouvidos. Que o bloco H realmente se sentiu boicotado, pois é um bloco que está sendo prejudicado e que estaria sendo ainda mais com as alterações propostas e que poderia ter seu valor de comercialização prejudicado se estas propostas fossem aprovadas. "O que você tem no seu bloco?" "refeitório", mas temos funcionários 24 horas. Informa que esta medida não é igualitária para co outros blocos que permanecem com seus salões ativos e que desta forma economicamente os imóveis do H, poderiam ser desvalorizados, por isso a indignação dos moradores. Informa que não é nada pessoal, que a ideia não é ruim, mas que por falta de um melhor diálogo o bloco veio à público buscar seus direitos. A Sra. Inácia (G-13), informa que se as mudanças propostas forem implementadas, que o barulho nos blocos irá aumentar. A Sra. Daniela (G-81), informa sobre uma questão do estacionamento que já teria falado com o Síndico. Sobre a área de estacionamento próxima a quadra pela parte de baixo. Informa que a área parece grande mas que não é. Informa que quando há alguma obra no condomínio, que nesta área ficam materiais do condomínio como areia ou outros e que a administração autoriza que os condôminos estacionem na rampa. Informa que se todos os veículos estiverem em suas vagas, que duas vagas no final ficam com muito pouco espaço de manobra. Informa que prestadores de serviço do Condomínio são autorizados à parar nesta área e que já havia tratado a questão com o Síndico por e-mail, mas que a questão estava tomando rumo de brigas. A mesma se desculpa e informa que não era sua intenção chegar à este ponto. Informa que o Condomínio não possui vaga para visitantes e para prestadores e que se não possui vaga para prestadores do morador, também não deveria ter vaga para prestadores do Condomínio. Informa que o Condomínio autoriza que prestadores ali estacionem. Informa que o espaço de manobra é restrito e que se um caminhão danificar os veículos estacionados, quem será o responsável? O Sr. Síndico informa que neste caso o Condomínio não é responsável. A moradora informa que o local não é estacionamento para prestador e que a mesma já teria chegado outras vezes a ver carros de visitante em sua vaga. Que já teriam ocorrido duas vezes. A Sra. Daniela informa que o Síndico teria lhe dito que iria desativar a vaga que a moradora utiliza, para que seja utilizada para prestadores do Condomínio. A moradora informa que a referida vaga é a única onde se pode abrir as portas do carro e que não toca em outros veículos e que assim não corre o risco de danificar o veículo vizinho. Que iriam desativar justamente esta vaga para destinar para prestadores. A moradora informa que o Sr. Eduardo, havia esclarecido que não poderia colocar em votação se a questão

Eduardo
b



Campos de
Piratininga

Condomínio Residencial Campos de Piratininga
CNPJ 03.074.257/0001-86

não estiver na pauta. Sugere que a questão conste da convocação de assembleia futura, mas que não seja alterada até lá. O Sr. Síndico, informa que pretende alterar a vaga mas que a mesma não seria para prestadores de serviços, mas que a mesma seria destinada para carga e descarga da churrasqueira, pois muitos que utilizam a churrasqueira II precisam trazer vários itens e que a vaga ficaria reservada para este fim. Que para prestadores de serviço do Condomínio, informa que é impossível proibir que os mesmos adentrem o mesmo. Informa o Síndico, por exemplo a prestadora Júpiter que vem com maquinário. Como não permitir o acesso. Cita a troca das telas de proteção, que é necessário entrar caminhão e guindaste. Que os carros de serviço do Condomínio precisam entrar e que os equipamentos utilizados são muito grandes e pesados. Para moradores é complicado pois a quantidade de prestadores simultâneos é maior e mais fragmentado e desta forma para o Condomínio será no máximo um ou dois. Assim não tem como permitir para prestadores de morador. A Sra. Daniela (G-81), informa que o prestador do Condomínio, poderia entrar, descarregar e sair. Que a mesma não concorda é deixar o veículo do prestador estacionado naquele local. Se o prestador do morador descarrega e vai estacionar fora que o do Condomínio deveria também fazê-lo. O Sr. Síndico, informa que o equipamento do prestador do morador são pequenos e que no Condomínio tudo é macro. O Sr. Síndico informa que teria que ser proposto em outra assembleia a questão do estacionamento de prestadores. Que está sendo trocadas as telas de proteção. São 170 telas e que precisa de um caminhão e que neste caso seria inviável descarregar e sair. O Sr. Alexandre, informa pensou em utilizar a vaga do canto, por entender que a mesma atrapalharia menos. Informa que tenta administrar da melhor forma estas situações mas que estará regularizando a mesma assim que esta obra das telas for concluída. O Sr. Carlos (G-94), questiona a criação de uma vaga de carga e descarga, e se existe espaço para a criação da mesma. Informa que é o proprietário da referida vaga. Que lá não existe um grande espaço para manobras. Questiona se poderia ser criada esta vaga em outro local. O Sr. Alexandre informa que as vagas de carga e descarga são para uso por 15 minutos e que há uma utilização errada das mesmas. 15 minutos para carregar ou descarregar ou os dois. Que alguns moradores deixam lá o veículo estacionado e vão realizar outras coisas e ultrapassam o tempo, sendo esta questão, o principal motivo de multas e notificações no Condomínio. Que só este ano foram 95 notificações por este motivo. Que a segurança entra em contato com estes moradores para que retirem seus veículos. Informa que existem vagas no Condomínio, pré-determinadas para que os prestadores utilizem. Que a vaga referida, não é das piores que quando o portão no final desta parte do estacionamento estava sendo finalizado que ali estacionou e que a mesma já foi deslocada um pouco para o lado, pensando em ali se criar uma vaga de carga e descarga. O Sr. Alexandre informa que o mesmo é à favor do cancelamento desta assembleia e que a mesma veio dos usos e costumes. Com a prestação de contas e outras questões, sempre ocorreram em assembleias extraordinárias e que tudo o que está realizando no Condomínio está realizando para o bem dos moradores. Informa que sobre a academia, que é uma coisa que pedem muito e que se colocado em votação, seria aprovado. Que a exigência de aprovação de 100% para estas questões, que as mesmas não seriam aprovadas. Como irá conseguir esta aprovação? Informa que se recorda de 2 apartamentos, que estão em disputa judicial para saber quem é o dono. Neste caso, se os mesmos não votarem, já não haverá a unanimidade. Unanimidade é 100% dos moradores. Informa que iria apresentar outras propostas e que na 2ª feira, agora após o pleito que haveria o leilão de uma academia que está fechando e que o mesmo pretendia arrematar equipamentos com 50% de desconto e com variedade além do

Edward
b



Campos de
Piratininga

Condomínio Residencial Campos de Piratininga
CNPJ 03.074.257/0001-86

esperado. Informa que o Condomínio recebeu o valor do processo contra o antigo síndico no valor de R\$ 200.000,00, sendo a 1ª parcela no valor de R\$ 155.000,00 e o restante em 24 parcelas de R\$ 1.800,00. Que a entrada já estaria na conta do Condomínio e que o mesmo seria utilizado na academia. Que o que havia pensado era em prol do Condomínio. Que a intenção era ter um diferencial e valorizar mais o Condomínio. A retirada dos salões de festas, mencionada pelo bloco H, agora vê de uma forma diferente, conforme o que foi explanado aqui. Que muitas pessoas o procuraram solicitando espaço home office e outras propostas, que seriam explanadas hoje. Que para o bloco H, poderia não ter desativado o salão ou o fazer em outro bloco. Que não imaginava que esta situação seria tão gravosa ou que geraria tanto descontentamento. Pede desculpas e que teria realizado uma reunião com os subsíndicos, que foram apresentados ao projeto e que alguns não compareceram. Que os presentes deram o ok para que assim se seguisse. Informa que o Sr. Darlan, havia passado mensagem, para o Sr. Alexandre informando para não prosseguir com este assunto, pois os moradores do bloco H, não eram favoráveis. Informou que se dispôs a participar de reunião, mas que achava difícil que os mesmos não concordassem com o projeto e que teria parado neste ponto. Informa que não teria sido mais procurado e que se o mesmo soubesse da indignação e se as comissões dos blocos o tivessem procurado, não teria continuado. Informa que 99% das compras e vendas de imóveis no Condomínio passam pelo mesmo, com a cópia da escritura ou do contrato de compra e venda e que o mesmo informa que o apartamento mais bem vendido no Condomínio foi no bloco H. Que o mesmo fica contente em verificar que os imóveis no Condomínio estão valorizando. O Sr. Pedro (H-12), informa que a questão de ter sido feito desta forma foi o intuito de informação aos moradores. O Sr. Alexandre informa que poderia ter sido diferente. Que o mesmo errou e que poderia ter conversado. O Sr. Pedro, informa novamente que o intuito foi a informação chegar até os moradores. O Sr. Síndico informa que no regulamento interno, foram incluídas coisas que foram aprovadas em assembleias, como exemplo, uso do parquinho, espaço pet, churrasqueiras e outros e que as mudanças da portaria e entrada de prestadores, mudaram-se algumas palavras, como os moradores seriam identificados pessoalmente ou pela forma que está hoje – eletronicamente. Outra questão alterada, seria o barulho de obras – antes era às 08 e agora às 09:00 horas. Que o intuito era a regulamentação destas questões e que o Sr. Alexandre, não acredita que o regulamento ora em vigor tenha sido aprovado com 2/3 dos moradores e que o mesmo seria regulamentar algumas questões que carecem desta regulamentação. Cita que bebida na área comum, carece de regulamentação. E que fumar na área coberta também carece. Que sem estas aprovações não consegue nem multar os infratores reincidentes. O Sr. Carlos (G-94), informa que na área de lazer não pode fumar, mas que já teria visto pessoas fumando cigarro de palha. O Sr. Alexandre informa que neste caso a segurança deve ser acionada para que possa notificar. Informa que os moradores poderiam votar em assembleia futura que a proibição de fumar nas áreas comuns fosse total. O Sr. Carlos informa que é à favor. O Sr. Síndico informa que teria fumado 20 anos, mas que hoje não mais, mas que existe a parcela dos fumantes e não fumantes e que precisaria verificar o quorum para a aprovação. Agora seria necessário os 2/3 e que o mesmo acha que seria muito difícil. Informa que para o nosso Condomínio, seria aproximadamente 384 unidades. Que o mesmo sente que cortaram seus braços e pernas. O Sr. Marcos (H-123), informa que se existem tantos questionamentos, que se isso ocorreu é que os moradores sentiram a imposição para estas questões. Sr. Alexandre, deseja o cancelamento da assembleia. O Sr. Marco, informa que neste caso deve ser verificada a inquietação dos moradores, pois os do bloco H, estão totalmente inseridos no

Edmundo
D

processo e que os moradores dos outros blocos devem se mobilizar para que possamos embasados juridicamente, se possa mudar esta situação de uma forma que atenda às necessidades de todos. Sobre a assembleia virtual, mencionada durante o pleito, informa que somos 576 e que 2/3, 384 é muito difícil este quorum e que o prazo para votação (sugerido de uma semana) e apenas a votação eletrônica. O Sr. Alexandre informa que o que poderia ser feito é uma enquete eletrônica que não tem força de voto para a lei. Informa que está em um grupo de síndicos e que estas assembleias virtuais funcionam bem em condomínio de uma torre e de até 140 unidades e que mesmo assim, se um dos moradores se sentir prejudicado por não poder votar, por não possuir meios eletrônicos, que a mesma pode ser impugnada. Que para isso deveria constar da Convenção de que a assembleia virtual seria legal, pois hoje a mesma não consta. Que neste caso o morador, se quiser participar deverá verificar os meios necessários para tal. Informa que hoje o sistema e recebimentos de encomendas em uso no condomínio, é muito interessante e que avisa o morador da chegada da encomenda, mas que muitos ainda não o utilizam por não possuir celular. Que neste caso ainda é utilizado o processo antigo do papelzinho na caixa de correspondência. Em uma assembleia virtual basta uma pessoa que não tenha celular para que a mesma seja cancelada e que isso está acontecendo muito por todo o Brasil. E que é muito complicado. Insiste que a assembleia seja cancelada. Informa que será agendada nova assembleia para daqui 15 dias, para aprovação das contas, se conseguir quorum. Informa que há pessoas que trabalham e outras que não querem se envolver. O Sr. Eduardo, passa a palavra para o Sr. Felipe (B-173), informa que pelo que o Síndico havia informado, que não seria mais possível a alteração do salão de jogos para academia. Com o exemplo dado dos dois apartamentos que estão em disputa judicial e que se não houver o voto destas unidades que não se conseguirá a unanimidade. Se haveria a possibilidade de verificar alguma saída legal. O Sr. Eduardo informa aos presentes o questionamento e se haveria como proceder a alteração de destinação nestes termos e que o questionamento é pertinente. Informa que hoje a lei exige a unanimidade e que se futuramente a lei for alterada ou que haja uma saída legal que a mesma pode ser verificada, mas que no momento é a lei que existe e que a mesma possui a exigência. O morador questiona se juridicamente existe uma saída e o Sr. Eduardo, informa que possui o parecer de dois advogados que foram consultados e informa que no momento não há uma brecha jurídica para tal. Que pode ser que futuramente o Código Civil seja alterado, mas, que no momento é a lei em vigor e que não há outra saída. O Sr. Felipe (B-173), questiona sobre a impossibilidade da instalação da academia no Condomínio. O Sr. Eduardo, informa que se trata do que diz a lei. Questiona sobre a aprovação anterior, que não teria seguido o padrão exigido. O Sr. Eduardo informa que podem haver questionamentos jurídicos e que seria uma causa muito grande. O morador questiona sobre a possibilidade de reversão legal. O Sr. Eduardo informa que não há na lei um dispositivo para a alteração do quorum no momento. O morador informa que segundo palavras do Síndico, que seria muito difícil de conseguir o mesmo para uma aprovação desta. O Sr. Eduardo informa que neste caso os moradores então teriam que se mobilizar para tentar o mesmo. O morador sugere que seja efetuado um estudo, extra assembleia, para verificar a intenção dos moradores. O Sr. Eduardo solicita a atenção dos moradores antes que muitos saiam. Informa que ainda será aberto Assuntos Gerais. Informa ainda conforme consta na Convenção capítulo X – Disposições Gerais – artigo 56 “ Os assuntos relativos aos interesses do condôminos de cada bloco, serão por estes resolvidos”. Assim problemas de cada bloco serão tratados pelo bloco. Não deve ser colocadas estas questões para votação para outros blocos. O Sr. Síndico informa que será um problema isso. O Sr. Eduardo informa que está



Campos de
Piratininga

Condomínio Residencial Campos de Piratininga
CNPJ 03.074.257/0001-86

aberto Assuntos Gerais. Quem tiver algum outro assunto que queira trazer à baila que o faça. A Sra. Lélia (C-32), questiona sobre a aprovação de contas, se é necessário que hajam os 2/3. O Sr. Alexandre informa que não. Que segue o fluxo normal, conforme as assembleias anteriores. A Sra. Angélica (C-173), menciona a questão da votações de questões inerentes aos blocos. A mesma ressalta neste caso a importância da participação dos subsíndicos coordenando estas questões. Informa que verifica que muitos não estão presentes na assembleia. Que deve ser efetuado este esclarecimento aos mesmos. Que devem ser feitas as reuniões pertinentes à estes assuntos em seus blocos. A Sra. Angélica solicita o registro da questão em ata. A Sra. Esmeralda informa sobre a questão das reuniões em blocos pelos subsíndicos. A mesma informa que sempre que é proposta uma reunião nos blocos que comparecem apenas meia dúzia de unidades. Informa uma situação desconfortável como a de hoje e que a mesma é favorável à muitas coisas e principalmente ao diálogo. Informa que existem muitos problemas no bloco e que muitos existem por falta de diálogo. Solicita que os moradores quando tiverem uma demanda que procurem o seu subsíndico. Acha justo que todos aqui estivessem para debater, inclusive os subsíndicos ausentes. Cada um possui um porque pessoal e que os subsíndicos são porta vozes dos blocos para o síndico. Que se cada bloco possui uma situação diferenciada, que os subsíndicos devem conhecer a mesma para poder levar ao conhecimento do Síndico. Se a pessoa não comparece as reuniões do bloco para que tudo isso? Informa que a reunião de hoje foi uma questão inédita devido ao quórum, e que a mesma ficou muito contente pela participação de tantas pessoas. Fica aqui a sua solicitação aos moradores de procurar o seu subsíndico. A Sra. Eliane (G-111), informa que tem conversado com a subsíndica do seu bloco. A Sra. Esmeralda. Informa que a mesma fechou sua sacada e que fazem 7 ou 8 meses, que está com um problema com um morador acima (não sabe precisar se 1 ou 2 andares). Informa que este morador, rega suas plantas e que acaba dando banho em seus vidros, com restos de terra e sujeira ficando impregnados na vidraça. A mesma gostaria de solicitar a compreensão deste morador e que não regue mais as plantas no parapeito. O Sr. Eduardo questiona se mais alguém tem alguma questão. A Sra. Dulce (H-153), questiona sobre a necessidade de termos um zelador morando no Condomínio. Se alguém verificou a questão legal caso o mesmo amanhã busque seus direitos trabalhistas e alegue ficar 24 horas à disposição dos moradores. A moradora informa que o Sr. Alexandre é um bom síndico, mas que está tomando decisões por ele mesmo. Que o Síndico deve conversar com os moradores e não deixar estas questões para serem discutidas apenas na assembleia. Sra. Matilde (G-113), informa que já teria sido multada pelo Síndico, mas que é fã do mesmo. Que é uma das moradoras mais antigas do Condomínio e que o apartamento do zelador existia no local desde o início. Que já teve vários atritos com o Síndico e que já teria pago multa por não estar de acordo com o regulamento. Menciona que outros Síndicos roubaram e que agora temos dinheiro em caixa e que chegamos às 09:00 horas e agora às 12:00 nada se resolve. A Sra. Míriam (H-12), informa que as questões não aderem à lei e não podem ser votadas. A Sra. Matilde, informa que os moradores devem se unir para poderem resolver estas questões. O Sr. Pedro e Sra. Míriam (H-12), informam que residem no 1º andar do bloco H e que estão sendo prejudicados com o barulho do centro afro religioso e o barulho do refeitório dos funcionários. Informa que os moradores precisam se unir para promover as votações, mas que exigir 100% dos moradores é complicado, pois o Síndico ficará amarrado. O Sr. Pedro informa que é a lei. A Sra. Matilde informa que os moradores devem fiscalizar o Síndico e efetuar as mudanças possíveis. A Sra. Maria Graciela (C-151) efetua o questionamento da necessidade do zelador ter que residir no

Edwarc
[Handwritten signature]



Condomínio Residencial Campos de Piratininga
CNPJ 03.074.257/0001-86

condomínio. O Sr. Eduardo, informa que o Sr. Alexandre irá retornar a informação à moradora. 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 Secretária.

Eduardo H. M. Borges

Eduardo Henrique de Moraes Borges - Presidente

CPF 127627568-47

Esmeralda Aparecida dos Santos

Esmeralda Aparecida dos Santos – Secretária