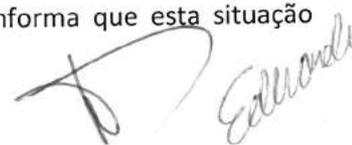


**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPOS DE
PIRATININGA, REALIZADA EM 24 DE OUTUBRO DE 2020**

Aos vinte e quatro dias do mês de Outubro do ano de 2020, 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, 53, 54, 93, 153, 162 e 172; Bloco B: 23, 41, 42, 43, 44, 91, 142 e 164 ; bloco C: 13, 33, 43, 53, 104, 122, 173 e 181; bloco D: 14, 21, 22, 41, 62, 64, 71, 103, 111 e 124 ; bloco E: 14,24, 42, 51, 94, 114, 122, 132, 142 e 183; bloco F: 23, 34, 52, 92, 101, 102, 134 e 181; bloco G: 13, 31 ,63, 71, 73, 81, 112, 124, 143, 151, 153, 154, 163, e 183; bloco H: 21, 33, 51, 83, 92, 111, 123, 133, 144 e 154. Atendendo ao edital de convocação regularmente expedido através de comunicados individuais e afixado nos elevadores dos edifícios, cujas assinaturas, constam na lista de presença, a fim de deliberarem sobre a ordem do dia – **1) Eleição para 1 Conselheiro para o período de 2 anos; 2) Aprovação anistia multa e juros por 4 meses devido COVID-19; 3) Aprovação verba para portaria 2ª fase “portões e cancela”; 4) Aprovação Pintura dos prédios “parte do valor à ser rateado”; 5) Aprovação de contas referente ao meses de julho de 2019 a julho 2020; 6) 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-73). 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. **1) Eleição para 1 Conselheiro para o período de 2 anos;** O Sr. Eduardo, solicita a presença da Sra. Natanna Silva Lourenção RG 34651240-2 CPF 386996538-08 (G-43.). A mesma se apresenta e informa que irá procurar fazer o seu melhor e fiscalizar ao Síndico e auxiliar a administração. O Sr. Eduardo, informa que a mesma é candidata única e que desta forma não irá colocar em votação. Apenas questiona se alguém é contra. Desta forma a mesma foi eleita por unanimidade. O Sr. Eduardo, informa que o mandato da Sra. Natanna se inicia à partir do dia 01/11 e que dessa forma o mesmo encerrará o mês de Outubro/2020. Informa que está se ausentando da administração após 14 anos. **2) Aprovação anistia multa e juros por 4 meses devido COVID-19;** passando a palavra ao Sr. Alexandre, este informa que muitos proprietários o procuram alegando problemas econômicos oriundos da pandemia, como perda do emprego, redução de salário, etc. Assim o síndico propõem anistiar as unidades que o procurarem, da multa e juros advindo do período de abril a julho 2020 “4 Meses”. O mesmo teria efetuado o levantamento e o valor da inadimplência ficou por volta de R\$ 30.000,00 neste período. Informa que a isenção seria somente do valor de multa e juros. Que o valor principal deve ser pago e que o mesmo não será reduzido. O Condomínio apenas concede prazo e que este valor pode ser dividido em até 10x e acrescido nos próximos meses. Estas unidades devem procurar a administração pra efetuar as negociações neste sentido até dia 30/11. Será formulado termo de confissão de dívida e inicia-se o processo gerando os boletos. A Sra. Karen (E-12), questiona se esta situação irá gerar algum impacto financeiro ao condomínio e às demais unidades como rateio. O Sr. Alexandre informa que não. O condomínio iria absorver o valor. O Sr. Reginaldo (D-41), menciona uma questão onde recebeu notificação para pagamento de uma cota condominial que o mesmo informa que já teria efetuado o pagamento, mas que devido não ter encontrado o comprovante, que precisou efetuar o pagamento novamente. Informa que a administração não teria efetuado um acordo sobre a questão. Como a cota está paga o Sr. Alexandre, esclarece que o condomínio não concede desconto, somente concede prazo. O morador informa que o que desejava era a isenção da multa e dos juros. O Sr. Síndico informa que a Convenção o impede da concessão de desconto. Que o que está sendo proposto é uma situação diferente devido a pandemia e que por isso a questão foi trazida à assembleia. Que a decisão está nas mãos da mesma e que o Síndico acatará o que aqui for decidido. Como o morador, não possuía o comprovante, a cota foi paga novamente. O Sr. Alexandre, informa que esta situação





Campos de
Piratininga

Alexandre
R.T.D.P.I.

Condomínio Residencial Campos de Piratininga
CNPJ 03.074.257/0001-86

ocorreu com algumas unidades quando o mesmo assumiu o Condomínio e recebeu a prestação de contas da gestão anterior. Que algumas unidades se apresentaram com o mesmo problema, mas que como não tinham o comprovante e deviam uma única cota, que a mesma foi parcelada em 10x, mas foi paga novamente. Colocado em votação apurados 62 votos à favor e 1 contra. **3) Aprovação verba para portaria 2ª fase "portões e cancela";** O Sr. Alexandre, informa que na 1ª fase da portaria foi autorizada uma verba de R\$ 100.000,00 com até 20% de margem superior para que fosse efetuada a reforma e que houveram alguns atrasos para o início devido à pandemia. Que a 2ª fase consistiria na parte de automação, portões, sistema de abertura de portas, controle de acesso. Informa que verificou várias opções no mercado disponíveis. Os portões abrirão lateralmente e não pelo sistema de correr como é hoje e para a abertura dos mesmo seria implementada a automação por R/F (rádio frequência – sistema sem parar). Que haverá 2 antenas controlando uma a entrada e outra a saída. Que será colado um tag no para-brisa do veículo e que ao se aproximar da cancela que a abertura será automática. No caso de moradores que possuam mais de um veículo, informa que mais tags podem ser adquiridos pelo morador, mas que o sistema limita a penas um veículo no interior do Condomínio por vez. Assim para entrar o carro dois, o primeiro deve sair e assim por diante. Este processo encerra um problema, que hoje é o morador colocar dois veículos no interior do condomínio, onerando vagas de carga e descarga ou atrapalhando outros moradores. Informa que adquiriu um totem de duas alturas para um veículo de passeio e um caminhão, provido de interfone e câmera de alta resolução para que o visitante possa falar com a portaria. Informa que assim será muito melhor que a comunicação de hoje, onde o mesmo fica gritando com a cancelada para se fazer ouvir. Que este novo sistema pelas câmeras irá filmar o veículo, a placa, e automaticamente irá identificar, marca, modelo, ano e podendo até identificar se o mesmo é roubado ou não, interligado ao sistema do Detran. Desta forma o porteiro não precisará anotar a placa. Hoje este controle é manual. O sistema automatizará toda esta parte. Que o custo do sistema será por volta de R\$ 18.000,00 e que este valor não será rateado. Será utilizado valores do caixa. Informa que haverá a otimização da mão de obra, onde os funcionários passarão a acompanhar a movimentação pelas câmeras. Sobre a entrada de pedestres, informa que haverá 4 portas. Sendo as mesmas: Entrada de moradores, saída de moradores; entrada e saída de visitantes e entrada e saída de entregadores. O Sr. Alexandre informa que os entregadores de produtos não entrarão mais no condomínio, salvo produtos grandes, como geladeiras, fogões, etc. O mesmo se dirigirá à sala da secretaria que será fechada com vidros e o entregador falará por meio de interfone como o de cinema e uma gaveta para o recebimento desta mercadoria. Não haverá a entrada deste entregador às dependências do Condomínio e nem à secretaria. Haverá 23 câmeras na portaria filmando pedestres e veículos em 360°. Que tudo foi estudado para facilitar a entrada e saída com a máxima segurança possível. No acesso do morador haverá a biometria digital, o token e o reconhecimento facial. Haverá um tablet de reconhecimento facial na catraca e dessa forma não haverá a necessidade do morador nem colocar a mão na catraca. O cadastro será realizado pelo morador que irá tirar uma selfie em seu celular com um fundo neutro e encaminhará à administração que irá checar a foto e estando ok, será cadastrada no sistema e pronto. O software que irá controlar toda a automação da portaria já existe e está disponível para a implantação. Não haverá mais problemas de acesso de visitantes por exemplo. Este visitante enviará uma selfie ao morador e este efetuará o cadastro no sistema e este cadastro será válido para aquele acesso. Sobre o sistema de entrega, hoje o entregador deixa a mercadoria e a secretária lança o protocolo no livro para a assinatura do morador e gera uma filipeta para aviso na caixa de correspondência. Muitos moradores ficam acompanhando o recebimento e se dirigindo várias vezes até a zeladoria. Esta questão será automatizada com a chegada da mercadoria, haverá o aviso diretamente no celular do morador por meio deste aplicativo e o protocolo do recebimento da mercadoria, também será por meio deste aplicativo. Nos casos onde o morador não tenha celular ou não aderir ao software, que o acesso de visitantes e recebimento de mercadorias continuará como é hoje. Para esta implementação está sendo solicitada a liberação de recursos de R\$ 50.000,00 sem rateio, com o uso de saldo do caixa. O Sr. Alexandre, informa que o software possui um ícone para emergência médica, onde ficarão

Alexandre



Campos de
Piratininga

Alexandre
R.T.D.P.I.

Condomínio Residencial Campos de Piratininga
CNPJ 03.074.257/0001-86

cadastrados telefones definidos pelo morador, de parentes ou pessoas que deverão ser acionadas em caso de necessidade médica, gerida por um central externa ao Condomínio. Informa que existem outras facilidades. Controle de nível de caixa d'água, onde a administração conseguirá monitorar automaticamente caso haja alguma variação brusca nesse quesito. Informa que hoje, os contatos efetuados pelos interfones não são gravados. Que este software permitirá esta implementação. Pré cadastro de prestadores (exemplo acesso de diaristas, que poderão ser cadastradas para acesso nos dias programados), sistema de alerta aos moradores em tempo real (casos de incêndio, avisos urgentes), acionamento da polícia, defesa civil; liberação de 1 ou 2 câmeras aos moradores, em caso de chegada de visitante inesperado, a portaria entra em contato com o morador e este poderá pelo celular visualizar o mesmo e liberar ou não o acesso pelo aplicativo. O Sr. síndico informa que é uma tecnologia de ponta e que irá facilitar muito o dia a dia e melhorar a segurança. Aberto à perguntas, Sra. Ivonete (G-81), questiona como ficará as entregas de comida, se haverá alteração. Sr. Alexandre informa que não, pois é uma questão muito fragmentada. A Sra. Nilsa (D-22), informa que está com dificuldade de acesso de seu filho e sua nora que deixam o neto em seu apartamento. Informa que mesmo deixando os nomes deles na portaria que sempre são interpelados. Os mesmos acessam o Condomínio e que no horário da noite a dificuldade é maior. Que os mesmos precisam apresentar documentos e informar aonde vão. O Sr. Alexandre orienta que a moradora o procure para que seja verificado o cadastro do filho junto ao Condomínio e que o mesmo pode ser cadastrado como morador, com a autorização do proprietário da unidade. O Sr. síndico informa que pelo novo software isso será implementado de forma online e que em caso de acesso de carro que o software somente irá permitir um veículo nas dependências do Condomínio por vez. O Sr. Alexandre aproveita para informar sobre o conceito de embarque e desembarque, que deve ser imediato. Quando o veículo adentrar o condomínio, o morador que for embarcar, deve estar esperando e não solicitar ao visitante deixar o veículo na vaga de carga e descarga. Informa que este é o principal motivo de notificações e multas atualmente. A Sra. Neuza (E-122), questiona sobre o valor para a implementação e é informada que R\$ 50.000,00. O Sr. Júnior (C-13), questiona sobre o fluxo para a saída do Condomínio com a alteração da abertura do portão para abrir lateral (ao invés do de correr), para não gerar impacto. O Sr. Alexandre informa que o mecanismo de abertura lateral é até mais rápido que o de correr, mas informa que nos horários de pico continuará a implementação das cancelas como atualmente, onde o veículo não chega a parar totalmente. O portão ficará fechado no período noturno das 22:00 às 06:00hs. Para os visitantes, poderá haver uma demora maior, visto que o mesmo irá parar na cancela e irá se identificar, como é feito hoje. O síndico informa que abaixo da cancela haverá 3 vagas em 45°. Em caso de necessidade, este visitante pode ser direcionado para esta vaga até que o morador conclua a autorização de entrada do mesmo. Informa que tudo está sendo pensado para facilitar a vida dos moradores. O Sr. Rogério (E-183), questiona sobre o sistema para as motos. Como seriam as tags e se haverá a possibilidade de mais tags. Se o sistema que está sendo proposto tem alguma relação com o sistema da administradora e se a nova tag interfere no sistema do sem parar, que muitos possuem em seu veículos. O Sr. Alexandre, informa que a tag para motos é mais cara devido a necessidade da mesma ser blindada, por ficar mais exposta e que o sistema funcionaria da mesma maneira que a dos veículos. Que a tag não interfere no sistema do sem parar, pois utiliza códigos diferentes e que o sistema é independente e não possui vínculo com a administradora. O Sr. Silvío (B-23), questiona sobre o cadastro de visitante. Se uma vez cadastrado pelo morador se os funcionários da portaria teriam acesso ao cadastro de forma transparente, pois informa que muitos funcionários não teriam bom senso e educação e que os mesmos deveriam passar por um treinamento. O Sr. Alexandre, informa que com o cadastro o visitante terá o acesso normalmente e que nestes casos o processo é transparente. O Síndico informa que lidar com pessoas é uma via de mão dupla e que as normas devem ser seguidas por todos pois o direito de um termina quando começa o do outro, mas espera que com este passo que este tipo de problema seja minimizado. Informa que o cadastro será enviado para a administração que fará a liberação. A Sra. Natanna (G-143), questiona sobre a entrada de outros veículos, no caso de vaga alugada. Informa o Sr. Alexandre, que funcionará

Alexandre
Edurelio



Campos de
Piratininga

Darlan
R.T.D.P.J.

Condomínio Residencial Campos de Piratininga
CNPJ 03.074.257/0001-86

como hoje, o acesso será com o tag da vaga que aluga. A entrada dos dois veículos pode ser simultânea. A moradora questiona sobre o cadastro de um dedo do pânico para casos de assalto ou sequestro, como existem em outros condomínios. O Sr. Alexandre, acredita que o software possua alguma funcionalidade semelhante. Informa que pode disponibilizar um controle remoto opcional para esta função. O Sr. Darlan (H-144), questiona sobre o lado esquerdo da reforma da portaria. O Síndico informa que será retirada a guarita da cancela e que será implementado o portão, onde ficará a parte fixa do mesmo. Que o portão subirá uns 3 metros e que haverá um ilha no meio da pista com os interfonos, câmeras, leitor das tags, banners. Informa que a entrada ficará com 3,5 metros de cada lado e a ilha com aproximadamente 50 cm e na outra parede um pequeno jardim. Em uma 3ª fase seria a troca do asfalto da entrada até a metade da rua principal. Informa que há um projeto de alterar o salão de jogos atual para uma academia futuramente e que para o mesmo haveria um horário de funcionamento maior devido à distância dos blocos, com acesso por biometria ou outro à ser definido em futuras assembleias. A Sra. Lenira (D-62), questiona sobre o aluguel de vagas e como seria o cadastro destas vagas. Quem aluga cede o tag para a unidade locatária. O tag fica cadastrado para a unidade locadora. O Sr. Eduardo, informa que a lógica é a mesma existente hoje onde o crachá fica em nome da unidade original, mas no veículo que aluga a vaga. O Sr. Alexandre Matos (D-124), questiona como ficará para os casos de festa. Como será feito o controle de acesso destes convidados. O Síndico informa que o processo de lista como é hoje será mantido pois devido a evento esporádico e a quantidade de pessoas o cadastro não seria indicado. Informa que haverá dois funcionários na portaria com a transferência do funcionário da cancela. Informa que um deles irá supervisionar o acesso dos entregadores à secretaria para a entrega de mercadorias e informa que pretende contratar um jovem aprendiz ou estagiário para efetuar o cadastro das mercadorias recebidas no novo software. Informa que à noite, quando a secretaria estiver fechada, este funcionário da portaria será deslocado para a ronda. A Sra. Eliane (G-63), informa que possui dificuldades com sua digital e que entende que estas alterações são importantes, mas questiona sobre a arborização do condomínio, sobre as quedas de árvores e podas e se no projeto da portaria está previsto algo neste sentido. O Sr. Alexandre, informa que na entrada do estacionamento havia uma árvore morta e que estava apresentando risco de queda e que foi feito todo o processo junto à prefeitura para que pudesse ser feita a sua retirada e que deve ser feito o plantio de uma nova árvore. Informa que o procedimento de poda, deve ocorrer para que galhos não caiam em cima dos carros e para evitar outros acidentes. Informa que na reforma da portaria, que não há previsão de retirada de árvores. Que há uma goiabeira e uma outra árvore frutífera que devem ser remanejadas para a construção da rampa de acessibilidade. Informa que gosta muito de árvores e que está sempre acompanhando às questões do jardim e que tem adquirido mudas para o plantio no jardim do condomínio. A Sra. Cristina (C-33), informa sobre sua vaga alugada onde a luz interna do veículo ficou acesa e que a segurança interfonou no apartamento titular da vaga e não no titular do veículo. Informa que era por volta da 01:00h da manhã. Sugere que seja mencionada a informação de que a unidade titular aluga a vaga e a unidade locatária. Informa também que as motos de prestadores param na entrada do condomínio e muitas vezes atrapalham a entrada dos moradores. Que havia questionado na portaria e que o funcionário teria dito que as motos destes prestadores não são de responsabilidade do condomínio e que os seguranças não tem poder sobre os mesmos. A moradora entende que como estes prestadores param dentro do área do condomínio, que os mesmos devem ser orientados sobre as regras e a forma correta de estacionar sem atrapalhar os moradores. O Sr. Alexandre, informa que é um motociclista e que procura agir da forma mais correta. Que a entrada do condomínio é Rua dos Patis e que o condomínio tem a concessão da prefeitura para a utilização para a entrada do condomínio. Informa que as motos lá paradas não são motos de moradores e que não estão sujeitas à lei do condomínio. Irá falar com a segurança para que oriente estes entregadores sobre o correto posicionamento das motos. No novo projeto haverá uma vaga no local atual para van, para carga e descarga das mercadorias recebidas na secretaria e à noite para motos de entrega de alimentos. Relata o caso de um entregador que invadiu o condomínio de moto e foi até o bloco entregar a pizza, pois não queria descer à pé e o morador não

Eduardo



Campos de
Piratininga

Handwritten signature
R.T.D.P.I.

Condomínio Residencial Campos de Piratininga
CNPJ 03.074.257/0001-86

quis subir até a portaria. A segurança correu atrás do mesmo, mas que situações alheias à vontade da administração podem ocorrer no dia a dia. O Sr. Eduardo relata que os entregadores e motoboys estão sujeitos à muito stress na sua rotina e assim muitos não tem muito tempo e paciência e solicita que quando o morador receber a ligação do funcionário solicitando que o mesmo se dirija à portaria para a retirada da encomenda que haja esta colaboração e disponibilidade, pois a encomenda é do morador e que existem situações que fogem do controle da administração. Aproveita a questão citada pela moradora Eliane, sobre retirada de árvores e esclarece que o condomínio segue todos os princípios legais para o manejo de árvores e que há uma empresa que presta assessoria ecológica ao condomínio chamada Alpha New. E que os mesmos são responsáveis pela abertura do processo junto à prefeitura, recolhimento da taxa e somente quando do retorno por escrito da prefeitura é efetuada e retirada da árvore. O Sr. Eduardo informa que os documentos estão disponíveis nas pastas presentes ao pleito para os moradores que quiserem consultar. O Sr. Alexandre, informa que no novo software a empresa deve ter pensado em alguma implementação à respeito da vaga alugada. Informa que em três anos que está à frente do condomínio que nunca houve este tipo de problemas, mas que verificará. A Sra. Maria Angélica, conselheira, informa que quando do sorteio de vagas, os apartamentos que informaram sobre a vaga alugada, que esta informação ficou registrada junto à unidade e que uma cópia deste registro está com a portaria. Informa que como o registro é em papel, que a informação pode não ter chegado, por isso a automatização seria importante. O Sr. Alexandre informa que na pandemia estão ocorrendo vários problemas psicológicos com os moradores. De gente trocando o dia pela noite, barulho, agressões, devido as pessoas em casa. Pessoas trabalhando em casa, pessoas precisando reformar o apartamento, o que gerou vários problemas. A Administração precisou intervir e limitar as obras e liberar aos poucos para tentar limitar o barulho. Informa que a venda de materiais de construção aumentou em 1000% e que a administração precisou ir acompanhando caso à caso. Crianças correndo dentro de casa, devido a área de lazer interditada. Espera que a situação ao longo dos próximos meses melhore. A Sra. Eliane (G-63), questiona sobre as obras nos apartamentos devido a questão estrutural do prédio. Que muitas vezes não é claro o que pode ou não ser realizado em uma reforma. O Sr. síndico, informa que no site do condomínio www.camposdepiratininga.com.br, constam todas as instruções ao morador do que pode ou não ser realizado em reformas e como contratar um profissional para a emissão da ART (anotação de responsabilidade Técnica). Que não podem ser efetuados rasgos nas paredes e outros pontos e que o condomínio possui os serviços do engenheiro o Sr. Ricardo Duarte, que acompanha a documentação gerada pelas reformas e verifica se a norma esta sendo cumprida ou se carece de enquadramentos. O Sr. Eduardo, coloca a questão da aprovação da automação na portaria e portões. O Sr. Alexandre informa que o Condomínio carece desta melhoria e que houve problemas advindos da pandemia que devido às mudanças de comportamento e aumento de serviços de delivery e compras pela internet, que precisamos aumentar a nossa segurança. O Sr. Eduardo, informa que há um problema com o acesso dos moradores que esquecem o token, ou que simplesmente se recusam a usá-lo e que com a adoção do reconhecimento facial acabará este problema, além do mesmo ser mais seguro. Colocado em votação, aprovado por 76 votos à favor e 1 contra. O Sr. Alexandre informa que futuramente trará em assembleia a fase 3, jardim e asfalto, mas é um caso à ser tratado futuramente. Passando para o item **4) Aprovação pintura dos prédios "parte do valor à ser rateado"**; o sr. Alexandre informa que há uma quantidade enorme de unidades que tem relatado problemas de infiltração e que esta questão deve ser tratada com a manutenção das trincas e rachaduras na fachada dos blocos. Que será efetuada a abertura destas trincas e retirado o material solto e aplicado uma seladora elástica, mas que dará o resultado desejado e com a durabilidade desejada e por fim a pintura. Informa que em ocasião anterior foi colhida a autorização dos moradores. Informa que estão circulando algumas opções/estudos de cor e que futuramente será feita uma enquete com os moradores, para definir as cores. O síndico informa que possui várias tomadas de preço e que foi selecionando as melhores propostas e exigindo o tipo de material que desejava, condições de trabalho e preço até chegar em duas empresas que são as que serão escolhidas hoje. Estas empresas se adequaram ao

Handwritten signature



Campos de
Piratininga

Alexandre
R.T.D.P.J.

Condomínio Residencial Campos de Piratininga
CNPJ 03.074.257/0001-86

solicitado. O Sr. Alexandre, informa que planeja colocar no térreo de cada bloco um meia altura de porcelanato para que a água não manche a pintura e assim prolongar a vida útil da pintura. Essas duas empresas doarão a mão de obra para esta fase. Informa que outra exigência foi que a tinta seria comprada junto à Suvinil em nome do condomínio e entreguer direto para o condomínio. Assim evita que a qualidade da tinta não seja a que foi negociada. Informa que a tinta ficará armazenada no salão de festas do bloco B e que durante este período as festas deste bloco deverão ser remanejadas para os salões de outros blocos. Que o acesso a tinta será feito pela administração e pelos funcionários do condomínio. Também exigiu seguro de vida e acidentes e outras questões legais das empresas para que a obra possa se dar. Informa que as empresas escolhidas foram a Trade e a Max New (empresa que está pintando o condomínio Casa Verde), que possuem ótimas referencias e qualidade comprovada no mercado. Informa as opções e valores. R\$ 990.280,00 com a pintura dos blocos por fora, pintura das escadas (parede, chão, corrimão e portas corta fogo), pintura do hall no térreo e hall dos andares e uma outra opção por R\$ 1.020.280,00 com a pintura do piso das escadas em epoxi, o que facilitaria a limpeza das escadas e que possui uma durabilidade bem maior. Instalação de 600 metros de revestimento à R\$ 50,00 o metro aproximadamente, totalizando R\$ 30.000,00 (a argamassa será absorvida pelo condomínio). O valor total de R\$ 1.020.280,00 (sem epoxi), teria o valor à ser rateado pelos moradores de R\$ 620.280,00, (valor absorvido pelo condomínio R\$ 400.000,00), dividido por 576 apartamentos o que daria um valor por unidade de 24 parcelas de R\$ 42,00 sem contar a inadimplência. Com 5% de inadimplência valor de R\$ 45,00 por parcela. Com a pintura em epoxi, o condomínio faria frente de R\$ 400.000,00. Saldo a ratear R\$ 652.280,00, rateado por 576 apartamentos em 24 parcelas de R\$ 48,00. O Sr. Alexandre esclarece que o condomínio possui R\$ 1.000.000,00 de saldo em caixa, mas que o mesmo não pode utilizar o fundo de reserva para que este valor não seja rateado novamente no futuro. Que a portaria ainda não foi concluída e está consumindo recursos do caixa e que existem as contas fixas do Condomínio, como manutenção e contas de consumo, por isso o valor especificado de R\$ 400.000,00. Este valor será pago pelo condomínio com entrada de R\$ 50.000,00, mais 24 parcelas de R\$ 14.583,00. O síndico informa que o critério para a escolha da empresas foi o da qualidade confiabilidade e que as propostas descartadas, apesar de algumas mais baratas, não ofereciam as qualidades necessárias e fazer o serviço por uma qualidade inferior seria desperdiçar dinheiro e fora que contratos mais baratos possuem cláusulas aditivas que no final das contas acabam onerando o valor final. Informa que nos valores fechados estão inclusos a vedação das janelas dos quartos. Informa que há uma margem fechada com a empresa que se surgirem mais janelas, que o condomínio não arcaria com esta mão de obra. A Sr. Inácia (G-13), informa que sobre as cores da pintura que a tonalidade mais clara não deve ser tão clara, pois foi a que mais desbotou e que a faixa de destaque desta forma deverá ser mais escura. Sugere que a administração ofereça para aqueles que queiram a possibilidade de antecipar o pagamento da pintura em boleto à parte evitando o rateio mensal. O Sr. Darlan (H-144), questiona sobre os valores apresentados, se haveria a possibilidade de uma contra proposta no sentido de reduzir o mesmo um pouco mais e se o síndico garantiria que durante o período da cobrança do rateio da pintura que não haveria aumento da taxa condominial. O Sr. Alexandre informa que a contra proposta ficaria inviável devido se tratar de licitação que as condições foram abertas e tratadas diretamente com cada fornecedor e que a competição foi de um contra o outro. Informa que tem intenção de manter o valor do condomínio até dezembro/2021. Informa que o condomínio tem absorvido vários reajustes e gastos com obras que tem sido realizadas sem rateio e que a taxa condominial não é reajustada há 5 anos. Que ao final de 2021 irá efetuar um estudo pra verificar a situação econômica e dos gastos e que voltará a esta questão. Cita as obras dos elevadores e dos reajustes de folha de pagamento dos funcionários e que não foram repassados e que pretende efetuar a obra da academia também sem rateio. Informa que após a pintura e academia, o próximo projeto seria a cobertura das vagas do estacionamento. Que foi efetuado o estudo e que o valor por apartamento seria de aproximadamente R\$ 1.200,00 em 24 parcelas de R\$ 60,00. Informa que o condomínio seria muito valorizado com esta obra, mas que a mesma não pode ser efetuada agora pois a pintura danificaria a cobertura. Informa que esta cobertura é muito

Alexandre
Edson



Condomínio Residencial Campos de Piratininga
CNPJ 03.074.257/0001-86

bonita e funcional e que não geraria problemas com IPTU. Que seria a cobertura de lona igual a que possui os estacionamentos do Carrefour, Leroy e outras lojas. Informa que após a aprovação da obra da pintura e pagamento do sinal que a mesma deva se iniciar por volta de 40 dias. A Sra. Tânia (B-14), questiona sobre o fundo de reserva. Se o mesmo não poderia ser utilizado. Entende que metade do mesmo poderia ser utilizado para esta obra por entendê-la como emergencial. O Sr. Alexandre informa que o fundo de reserva possui um gatilho que é o valor de uma arrecadação e que se este saldo é reduzido a cobrança do mesmo passa a ser automática dos 5% no boleto condominial, desta forma não pretende se utilizar do mesmo e proceder conforme foi proposto. Este valor somente poderia ser utilizado em casos extremos e se não tivéssemos valores em caixa. A Sra. Ivonete (G-82), informa que diante da situação da pandemia com várias famílias com dificuldades financeiras e diante do que foi proposto para que as unidades que se encontram nesta situação efetuem acordo, que se deveria aguardar um pouco mais para que a questão econômica se estabilizasse um pouco mais. O Sr. síndico informa que o condomínio pode antecipar as primeiras parcelas e começar a ratear dos moradores mais para a frente em março, após o pagamento das contas de início de ano. O Sr. Flávio (E-164), informa que a qualidade da pintura é muito importante, pois conhece condomínios onde com menos de 2 anos da realização o mesmo está desbotando e que esta questão influencia diretamente no valor dos imóveis e que o nosso condomínio pode valer mais do que o valor pelo qual os mesmos estão sendo vendidos. O Sr. Rogério (E-183), questiona a possibilidade de haverem dois planos: para quem quiser pagar a partir de março e para as unidades que fizerem acordo poder pagar a partir da 10ª parcela. O Sr. Alexandre informa que para estas unidades seria mais complicado ainda estar cobrando a pintura quando todas as outras unidades já tiverem encerrado. O Sr. Alexandre Matos (D-124), informa que o condomínio não deveria dar tratamento diferenciado para o rateio, visto que já foi flexibilizado o acordo para as unidades em atraso. A Sra. Angélica, conselheira, informa que o que poderia ser feito seria a cobrança à partir de março. O Sr. Alexandre, informa que quem quiser antecipar o pagamento que neste caso poderia ser feito, mas que seria cobrado em conta separada. A Sra. Edileusa (C-122), questiona sobre a questão de mofo na unidade. O Sr. Alexandre, informa que a pintura visa sanar a questão na unidade que ocorra por infiltração, mas que certas unidades não possuem infiltração e apresentaram o problema devido não receberem luz solar suficiente. O Sr. Alexandre, espera que com o procedimento, a questão seja sanada. O Sr. Eduardo informa que irá colocar em votação, mas esclarece, que existem alguns cenários. O Sr. Alexandre, propõem que sejam realizadas 3 votações: se a pintura será realizada; se a cobrança ocorrerá em dezembro/20 ou março/21 e o material para a pintura das escadas à ser utilizado: se o convencional ou epóxi. A favor da realização da pintura apurado 77 votos à favor e 2 abstenções. Valores sem epóxi R\$ 45,00, com epóxi R\$ 48,00. Aprovado com epóxi por unanimidade e o período de arrecadação. Em dezembro/20 apurados 34 votos e em março/21, 28 votos. (Alguns moradores já haviam se retirado). Assim a cobrança se inicia em dezembro/20. **Item 5) Aprovação de contas referente ao meses de julho de 2019 a julho 2020;** O Sr. Eduardo, conselheiro, informa que as contas estão presentes ao pleito e à disposição dos presentes. Que as mesmas foram analisadas pelo Conselho e que se encontram corretas. Informa que o Conselho emitiu um parecer sobre as mesmas e efetua a leitura completa do parecer que estará disponível no site do condomínio www.camposdepiratininga.com.br. Ressalta a questão do superávit do saldo de caixa e suas evoluções e retrocessos mensais e as obras efetuadas sem rateio. Informa que foi apurado superávit anual de R\$ 292.478,90 e que houve melhoria sobre o processo de orçamento para a aquisição de bens, em relação ao exercício anterior e que nenhuma irregularidade foi encontrada nas contas do exercício proposto e que desta forma sugere a aprovação das mesmas. O Sr. Alexandre agradece e informa que tudo está funcionando e que sua gestão está sendo fiscalizada pelo Conselho da forma correta e que todas as obras e aquisições possuem acompanhamento do Conselho e dos Subsíndicos. Que as contas estão disponíveis para a apreciação dos moradores em sua sala e que os balancetes e outros demonstrativos de contas estão no site do condomínio. Ressalta que em 2018, o condomínio gastou com água R\$ 481.000,00. Em 2019 R\$ 570.000,00 e em 2020 R\$ 582.000,00 (até o presente) em valores. Informa que em



Campos de
Piratininga

Amaury
R.T.D.P.J.

Condomínio Residencial Campos de Piratininga
CNPJ 03.074.257/0001-86

valores de folha de pagamento em 2018 R\$ 1.395.820,00, em 2019 R\$ 1.473.260,00. Para 2020 está previsto um aumento de mais 4,10%. O Sr. Crispim informa que os reajustes de folha de pagamento de 2017 a 2019 importam em 20,22%. Somente para repor esta questão o condomínio teria que ser reajustado em 23%, o que não foi. Neste período a água teria sofrido um aumento nos últimos 4 anos em torno de 60%. Informa que um ponto importante para diminuirmos o valor da conta de água seria fazer a manutenção de todas as caixas acopladas de todas as unidades, o que poderia gerar uma economia de 30% na conta de água. O condomínio assumiria o valor de mão de obra, mas que isso seria assunto para uma outra assembleia. O Sr. Crispim informa que a administração tem negociado com os fornecedores por todo o desconto possível e que agradece o apoio dos moradores ao trabalho realizado. O Sr. Alexandre informa que em média por morador o gasto de água fica em R\$ 84,00. Que a única forma talvez, para diminuir este consumo seria a individualização da água, mas que este seria um assunto para outra assembleia. Informa que muitas unidades possuem vazamento em suas caixas acopladas, que acabam desperdiçando água o que onera a conta para o condomínio. Que o condomínio Casa Verde, ao lado, possui aproximadamente a mesma quantidade de pessoas, que não possuem o poço e gastam R\$ 33.000,00 de água devido a individualização. Informa que houveram casos de moradores que sabidamente possuem vazamentos em suas unidades mas que não tomam providência. Que nestes casos se a água for individualizada e o mesmo tiver que pagar a conta que este tipo de situação acabará. Por isso o condomínio poderá efetuar esta manutenção nas caixas acopladas e que haverá o reflexo no valor da conta. Sobre a conta de luz, para efeito de comparação em 2018 já pagávamos R\$ 20.000,00 mensal, e em 2020 a conta caiu para R\$ 16.000,00, devido a troca de lâmpadas para led, modernização de elevadores e outras medidas. Sobre elevadores, informa que em 2018 foram gastos R\$ 184.000,00. Em 2019 R\$ 172.000,00 e em 2020 R\$ 157.000,00. Informa que nestes valores estão incluídos os gastos para a modernização de 4 elevadores, se não o valor de economia seria ainda maior ficando em aproximadamente R\$ 115.000,00. A Sra. Eliane (G-63), solicita que seja verificada a possibilidade de os moradores que quiserem antecipar o pagamento da pintura que o façam, mas, que há moradores que também poderiam efetuar o pagamento em março, pois ainda estão se organizando. Se seria possível negociar caso a caso, para que os mesmos possam pagar em março/21, como havia sido mencionado. O Sr. Marco (H-123), informa que seria importante e que muitas pessoas não poderiam arcar com o pagamento agora em dezembro e que não haveria mudança para os moradores que optaram para o pagamento em dezembro. O Sr. Eduardo informa que não pode ser desconsiderada a primeira votação, pois já houve moradores que saíram. O Sr. Alexandre informa que irá abrir a possibilidade de que as unidades que não tenham condições formalizem um pedido à administração para que possa ser gerado os boletos para março/21. Informa que irá estudar a questão e disponibilizar a informação posteriormente. A Sra. Angélica, informa que neste caso a pessoa deve entrar em contato com a Administração informando seu desejo de postergar o início da cobrança. O Sr. Síndico, informa que terá que analisar caso a caso, por meio da solicitação até 15/11, pois é a data de fechamento dos boleto para o mês seguinte. O Sr. Amaury (G-163), informa que estamos entrando em um período de muitas chuvas e que esta obra deve acontecer com urgência, devido à questão de infiltrações em muitas unidades, para que não ocorram mais problemas do que os já existentes. Questiona se haveria uma forma de a obra começar em dezembro, independente do pagamento se iniciar em dezembro ou março, pois as parcelas iniciais são por conta do condomínio. O Sr. Eduardo coloca a aprovação das contas do período de Julho/2019 à julho/2020 em votação e as mesma foram aprovadas por unanimidade. Item **6) Outros assuntos de interesse do condomínio.** O Sr. Eduardo informa que há uma comissão de moradores do bloco H, que estão trazendo à discussão, o problema sobre o barulho gerado pelo centro de Candomblé, situado ao lado do condomínio. A Sra. Regina (H-51), informa que este assunto foi mencionado em outras assembleias e que a administração iria tomar uma providência e que deseja informações à respeito. O Sr. Alexandre, informa que irá realizar um reunião com os moradores do bloco na próxima semana na 3ª feira, mas, informa que o condomínio contratou um advogado e que o mesmo já teria tomado várias providências: notificou o proprietário do imóvel, o inquilino, a Polícia Militar, a Polícia Civil, a

Eduardo



Campos de
Piratininga

Condomínio Residencial Campos de Piratininga
CNPJ 03.074.257/0001-86

prefeitura e a associação brasileira de candomblé. Informa que houve uma melhora no início da pandemia, mas que agora voltaram fazendo bastante barulho. Informa que a representante do centro veio falar consigo de forma inapropriada e grosseira. Informa que a Associação Brasileira de Candomblé teria encontrado irregularidades. No processo que foi impetrado, o Centro alegou que está sofrendo intolerância religiosa, o que não é verdade. O síndico informa que esta questão será apurada e julgada pela autoridades competentes, mas que há o risco de uma ação de regresso por intolerância religiosa por parte da entidade. Informa que o processo visa somente a questão de barulho gerada pelos mesmos. O Sr. Alexandre, informa que precisa da autorização dos moradores para o seguimento do processo para que posteriormente o condomínio se acionado, pelo centro que esta situação não seja uma surpresa e que a administração não seja responsabilizada indevidamente. O Sr. Alexandre, informa que irá tomar todas as providências cabíveis junto ao advogado. A Sra. Regina (H-51), informa que tentou contato com a imobiliária e prestou as reclamações pertinentes, mas sem sucesso. O Síndico informa que o caminho seria acionar a prefeitura e a fiscalização do Psiu. A Sra. Francly Mary (D-21), menciona sobre o barulho gerado pelos pássaros no condomínio pela manhã e solicita que a administração coloque um comunicado orientando os proprietários destas aves à cobrirem as gaiolas à noite para que pela manhã não ocorra o referido barulho. A Sra. Cristina (G-154), sugere que seja verificada a possibilidade da criação de um espaço oficina/bricolagem para que os moradores possam realizar certos trabalhos manuais que não podem ser realizados no interior da unidade (como pintura, lixar algum móvel, ou outros). O Sr. Alexandre, informa que há um projeto de transformar alguns salões de festa em brinquedoteca, salão de cabeleireiro e outras atividades. Como o salão de festas do bloco B, estará interditado para o armazenamento da tinta que pode verificar uma das salas para esta atividade, mas que a mesma não deve gerar danos e deve ser agendado o uso com o Subsíndico. O Sr. Rosinaldo (F-134), informa que está enfrentando um problema de infestação de baratas em seu andar. Informa que as mesmas viriam do poço do elevador. A administração irá verificar a questão. A Sra. Edileusa (C-122), questiona sobre o uso da quadra para exercícios com a orientação de um profissional da área. O Sr. Alexandre informa que pode ser utilizado para este fim. O morador deve identificar o prestador junto à portaria e ficará responsável pelo mesmo durante sua permanência no interior do Condomínio. 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.

R. T. D. P. J.

Eduardo Henrique de Moraes Borges

Eduardo Henrique de Moraes Borges - Presidente

CPF 127627568-47

Esmeralda Aparecida dos Santos

Esmeralda Aparecida dos Santos – Secretária



6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro

Tel.: (XX11) 3107-0031 - (XX11) 3106-3142 - Email: 6rtd@6rtd.com.br - Site: www.6rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.896.790 de 02/12/2020

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **9 (nove) páginas**, foi apresentado em 02/12/2020, o qual foi protocolado sob nº 1.898.265, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.896.790** no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Denominação

CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPOS DE PIRATININGA

Natureza:

ATA DE CONDOMÍNIO

São Paulo, 02 de dezembro de 2020

Antonio Vilmar Carneiro
Escrevente Autorizado

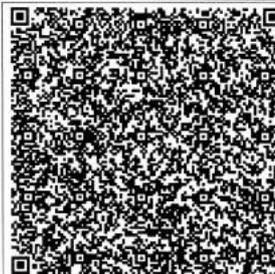
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 85,95	R\$ 24,47	R\$ 16,74	R\$ 4,52	R\$ 5,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 4,16	R\$ 1,80	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 143,57



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsps.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00191608811514056



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1136544TIBB000038410AB20E