



6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica  
1874997 -  
MICROFILME

Condomínio Residencial Campos de Piratininga  
CNPJ 03.074.257/0001-86

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONJUNTO RESIDENCIAL  
CAMPOS DE PIRATININGA, REALIZADA EM 28 DE JULHO DE 2019**

Aos vinte e oito dias do mês de julho do ano de 2019, reuniram-se nas dependências do salão, sito à Av. Parada Pinto, 737, na área de lazer, nesta capital às 09:30hs, em segunda convocação, os moradores dos apartamentos: Bloco A: 34, 104, 123, 124; Bloco B: 42, 44, 91, 102, 103, 164; bloco C: 13, 14, 23, 43, 53, 64, 131, 161, 171; bloco D: 103, 111, 124; bloco E: 23, 32, 111, 161, 164; bloco F: 14, 53, 183, 184; bloco G: 12, 23, 64, 73, 81, 91, 122, 154, 174, 182, 183; bloco H: 12, 24, 111, 121, 133, 144, 182 e as unidades que não estavam presentes fisicamente mas concederam procurações para o pleito: B-163; C-24, C-62, C-81, C133, C-134, C-181; D-92; G-32, G-53, G-84, G-102, G-111, G-113, G-114, G-134, G-152, G-153, G-163, G-181; E-21, E-24, E-103, E-124, E-141, E-171, E-134, E-174; F-74, F-162; H-122. 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) Apresentação dos pontos relevantes pela Comissão do relatório de Auditoria; 2) votação para destituição de dois membros do Conselho. Iniciando os trabalhos o Sr. Alexandre Magner, síndico, pergunta quem porta procurações? Dentre os presentes: Sr. Claiton A. Dias (G -102) com 15; Sr. Claudio Lima Silva (bloco C) com 06; Sra. Cristina Correa de Oliveira (G-154) com 06; Sra. Elisabeth Ribeiro dos Santos (D-92) com 01 e a Sra. Solange M. P. Costa (E-164) com 03 procurações. Informa que o pleito terá início e que serão necessários candidatos. Candidata-se a Sra. Maria Ivanilha (Luciana G-122), como candidata única. Para secretárias, candidataram-se as Sra. Cristina Correa (G-154) e a Sra. Cristiane Correa (B-91). Tentou-se uma votação para a escolha da secretária, mas devido a semelhança de nomes houve alguma confusão. A maioria dos presentes se recusaram terminantemente em aceitar as procurações na votação para secretaria, alegando que deveria ter o computo dos votos, apenas dos presentes. Foram advertidos pela Presidenta que estavam em desacordo com a Convenção Coletiva do condomínio, que uma assembleia de quórum simples não poderia destituir uma cláusula da lei máxima do condomínio. Em razão dos desentendimentos e o apoio para a votação ser apenas dos presentes, a Sra. Cristina (G-154) retira sua candidatura, salientando que a ata deverá ser entregue em 8 dias e não em mais de 30, como foi a anterior, mesmo com Presidente e secretaria a ata foi parar na mão do conselheiro, se não fosse pela sua cobrança a ata não estaria pronta. A Presidenta e membro da Comissão de Auditoria, reitera que pela Convenção Coletiva o prazo para a entrega da ata é de 8 (oito) dias. Explanou tratar-se de uma Assembleia Extraordinária visando apontar os pontos relevantes do RELATÓRIO DE AUDITORIA do período de 2014/2017 (4 anos). Citou os membros da comissão e passou ao item 1) Apresentação dos pontos relevantes pela Comissão do relatório de Auditoria. Integrantes da Comissão: Anderson Gomes (G-73), Alexandre Matos (D-124), Andreza (B-41), Amaury Dias da Silva (G163), Cristiane Corrêa Ferreira (B-91), Cristina Corrêa de Oliveira (G-154), Daniel da Silva Bezerra (H-24), Clayton A. Dias (G-102), Fernando Luiz Fioravante (C-103), Ivanilha S. Vale (Luciana G-122), Ricardo Duarte de Oliveira (C-171), Gioleine Ap. B. Pereira Manoel (C-123) e Elivaldo Gaddini Junior, (C-13). Nomes escolhidos pelas duas últimas assembleias. A Presidenta explanou sobre a comissão, as datas dos encontros, o que foi deliberado e do que ao final ficou decidido: 1ª Reunião dia 08/06/2019, com o Síndico, Alexandre Magner de Carvalho. 2ª Reunião dia 15/06/2019, com o Síndico. 3ª Reunião dia 19/06/2019. 4ª Reunião dia 28/06/2019, com o Síndico e 5ª Reunião dia 17/07/2019. Dentre os pontos mais relevantes, destacam-se: 1- Página 100, Item 32.- Pagamento de Vale Refeição e Vale Alimentação ao ex síndico indevidamente, sem aprovação na Convenção Coletiva e em nenhuma ata de assembleia. A Sra. Presidenta questiona aos presentes se alguém lembra de alguma assembleia que tenha sido aprovado, vale refeição e vale alimentação para o ex síndico, pois este recebeu o montante de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) em créditos de VR e VT Cartão (Sodexo), pelo período de março/2014 a dezembro/2017. Informação apontada pelo relatório de auditoria. Esse valor corrigido gera um montante aproximado de R\$ 199.000,00 (cento e noventa e nove mil reais), em abril/2018; o Condomínio entrou com um processo cível para recuperação desse valor, porém os membros da Comissão, entenderam por bem, que o Condomínio responsabilizasse também no âmbito penal o ex-síndico, haja vista, trata-se do crime de apropriação indébita; 2- A falta de assinaturas dos conselhos nas pastas de: janeiro/2016, outubro/2016,



**Condomínio Residencial Campos de Piratininga  
CNPJ 03.074.257/0001-86**

dezembro/2016, junho/2017, novembro/2017 e dezembro de 2017. Falta grave, vez que o Conselho recebeu em assembleia o múnus de fiscalizar, verificar as pastas. A Comissão solicitou a renúncia pelos Conselheiros da gestão anterior, os Srs. Eduardo e Crispim, caso não o fizessem, seria pautado em Assembleia na data de 28/07/2019, neste momento, portanto; 3- Ausência de contratos de prestadores de serviços no valor total de R\$1.490.000,00, que não foram encontrados pela auditoria, tão pouco apresentados à Comissão, tendo por exemplo o Contador, a empresa de manutenção das portas e molas do condomínio; 4- Ficou decidido, pelo Sr. Alexandre Magner que os membros da comissão terão acesso às pastas de 2018 para finalizar a aprovação das contas. Item 5- A exposição de todas as irregularidades apontadas pelo relatório de auditoria em Assembleia para deliberação. Ao término do relato a Sra. Presidenta abre para perguntas, solicitando nome e apartamento. O Sr. Pedro (H-12), pergunta se existe o que se chama de cópia fiel das pastas (digitalização completa), caso positivo a pasta poderia ser retirada, para a verificação do morador, mediante protocolo. O síndico informa que essa digitalização terá um custo alto e que, deverá ser aprovado em assembleia, sendo o custo de cada folha em média R\$ 1,00 (um real). A Sra. Ivanete (G-81), pergunta se teria o valor total ou aproximado das irregularidades apontadas. A Presidenta, informa que a auditoria teve grandes problemas em relação as pastas, pela desorganização destas e dificuldades em encontrar os documentos. Foi um trabalho complexo, não sendo possível chegar a um valor exato ou aproximado. O Sr. José Carlos, ex-síndico, (C-23), solicita a palavra sob protestos, informa que está processando o Sr. Clayton (G-102), que ouviu várias vezes a palavra fragilidade, que em sua opinião fragilidade, não sabe quem são os auditores, mas foi da auditória. Relata que no condomínio não houve absolutamente nada, que irá citar apenas algumas coisas, que lhe foram passadas no dia 12 de dezembro de 2018 às 14h. Relata que sem consultar contador, advogado, respondeu tudo em 4 horas, embora a auditoria tenha lhe dado um prazo de 10 dias, isso, tamanha a fragilidade da auditoria. Informa que está gravando a assembleia, também está sendo gravado, terá repercussões na frente, que tudo isso, terá um custo para ele, ou para os presentes, pois alguém terá que pagar essa conta. Que fique bem claro, para que ninguém alegue, que não sabia o que estava acontecendo. Cita os 47 mil reais, dentre as coisas mais graves, explica sobre os trâmites bancários, boletos, o banco tem o D+2 (tempo para creditar o dinheiro na conta e a efetiva baixa na contabilidade), o banco não credita no mesmo dia que foi pago. Relata sobre a inadimplência do condomínio, que só um apartamento pagou mais de 50 mil reais. Tem tudo documentado, essa documentação é simples, o que não estiver com ele, basta chamar a pessoa e comprovar, menciona um apartamento, que pagou um valor de R\$ 35 mil reais, não lembra ao certo, pagou em 28 de dezembro, e o dinheiro só entrou em 04 (quatro) de janeiro. Informa, quando o valor é maior, o banco segura mais por um critério de segurança, ainda que, final de ano ninguém gosta de ficar devendo. Fala sobre lançamentos e balancetes e que não recebeu o balancete de janeiro de 2018, pede para que verifiquem, pois poderá ser facilmente comprovado por extratos, apartamentos etc. Alerta, que todos os impostos em sua gestão, foram devidamente recolhidos, não existia nada em atraso, deixa bem claro, pois está sendo gravado, e, se levarem para frente tudo terá que ser comprovado. Fala das notas fiscais a menor, e que, a única que foi feita a menor foi a do Toninho do bloco B, que cuidava da manutenção das portas e molas do condomínio. Fala da economia que conseguiu em sua gestão com os consertos dos vazamentos. Conseguiu um desconto de 30%, mais 40% de desconto, com o Toninho em relação as molas que tinham alto custo, por conta desse desconto, foram feitas sem nota, sendo o único item, tendo a concordância dos subsíndicos de sua gestão. Que os demais serviços efetuados, se não possuíam nota fiscal, possuía recibo, pois muitos prestadores ainda não tinham acesso à MEI (microempreendedor individual), para gerar a nota fiscal eletrônica. Com relação à inadimplência, o Sr. José Carlos, informa que a inadimplência no condomínio nunca teve controle, quando saiu havia fechado acordos com inadimplentes (contratos e já assinados), no montante de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), que em 2018, entrou quase meio milhão, 2019 mais uns 300 mil, ainda mais, 300, 400 mil nos próximos anos, seria o ano que vem e o próximo. Citou o caso de um apartamento do bloco H-42, apartamento que mais deve no condomínio (mais de 100 mil reais) há mais de 15 anos, foi tomado pela Cooperativa que não quis pagar os débitos do apartamento. Protestos para que termine o discurso, que terá tempo para se defender, porém informa, que está citando apenas os itens mais relevantes, não está citando picuinhas. Os presentes



**Condomínio Residencial Campos de Piratininga  
CNPJ 03.074.257/0001-86**

sob protestos, pedem para que pare de falar em virtude do tempo, que o Sr. José Carlos terá outras oportunidades para se defender. O Sr. Daniel (H-24), corta a fala e fala, que no dia de hoje, os assuntos a serem tratados são somente os que estão na pauta. Tumulto e insistência de todos para que o Sr. Jose Carlos entregue o microfone, porém, tenta falar ainda, sobre a Empresa ServiGel, mais tumulto dos presentes que exigem o final do discurso. Em seguida a Sra. Presidenta, pergunta ao Sr. José Carlos se está fazendo uma ameaça velada ou explícita aos condôminos, pelo fato de falar a todo momento, estar gravando, uma vez que ninguém está lhe imputando nenhum tipo de crime, estando apenas debatendo sobre os pontos mais relevantes do relatório da auditoria, do período de 2014 a 2017 e toda sua evolução. Que ninguém é dono da verdade, se o Sr. José Carlos, tem todos os documentos, que os apresente no momento oportuno. O sr. Pedro (H-12), corrobora que é perfeitamente natural e corriqueiro auditoria em qualquer condomínio. A Presidenta informa que qualquer empresa pode e deve fazer auditorias, no caso da questão judicializar, será dado ao ex-síndico a oportunidade de defesa nos autos, por estarmos em uma democracia, a todos será dado a oportunidade de falar, porém não há de ser "ad eternum". O Sr. Alexandre, síndico, explica que recebeu a passagem da administração com a relação de inadimplentes apenas no meio papel e que, foi bem complicado. Precisou contratar digitadores junto à Silvino para inserir os dados no sistema. Que não recebeu software ou demais controles, que poderia ter ajudado. Foi bem difícil se organizar, e conseguir dados confiáveis. O Sr. Alexandre, informa que hoje o condomínio possui, mais transparência, no site do Campos de Piratininga, há um ícone onde constam todas as contas e que está disponível para as dúvidas que os moradores venham à ter. Informa que sua sala está aberta a quem interessar, para dúvidas ou informações, não tendo nada a esconder pela transparência de sua gestão. Reafirmou que recebeu tudo no papel, sem nenhum cadastro dos moradores, foi extremamente difícil até organizar tudo. A presidenta agradece a fala do atual síndico e abre para perguntas para finalizar o assunto, e partir para o próximo tópico. O Sr. Júlio (G-91) observa uma divergência grande em valores e enfatiza o cuidado de se apurar as duas versões e os valores. Comenta que é notório que houve retenção de valores, da necessidade de se contratar um advogado e um contador. Da necessidade de averiguação dos apontamentos. A Presidenta expõe que se fazem presentes os advogados do condomínio: Dr. Fernando e Dra. Luciana. Indaga, se algum dos presentes têm perguntas para os advogados, porém ninguém se manifesta. Expõe, que estão sendo tomadas todas as medidas cabíveis e possíveis para resguardar a todos, que membros da comissão, pediram uma análise mais detalhada, juntada de mais documentos para não prejudicar nenhum dos envolvidos ou até mesmo, em acionar o Poder Judiciário desnecessariamente, todos estão apenas resguardando o seu patrimônio de forma coletiva. A Sra. Eliane (B-103) solicita esclarecimentos sobre o que será feito a partir de agora. A Presidenta informa que o processo sobre a situação da Sodexo está em andamento na justiça, desde abril de 2019, o processo está concluso para despacho, e que o restante precisa ser avaliado. O Sr. Daniel (H-24), informa que fez parte da comissão, que estava em 10 pessoas mais ou menos, trabalharam por 7 noites das 21:00h às 00:00h, sobre os dados apresentados no relatório da auditoria, a contabilidade trouxe apenas indícios de autoria e materialidade de algumas coisas, que estavam acontecendo no condomínio. Parte do pressuposto que não estamos subordinados a contador ou advogado, que o relatório da auditoria não nos vincula, fato. Maturidade para entender que não é porque está no relatório de auditoria, que realmente aconteceu, a comissão deve continuar apurando e que, se tudo estivesse organizado, não se teria tanto trabalho. Aduz que realmente ocorreu negligência por parte dos conselheiros, pela não fiscalização, pela falta de assinatura nas pastas, uma vez que quem deveria fiscalizar não o fez. Possui muito respeito pelas figuras dos Srs. Eduardo (H-111) e Crispim (C-53), mas, que infelizmente, houve falhas e que os mesmos, não mais o representam no Conselho. Salaria que a comissão continuará trabalhando, acrescenta que sempre se deparou com dificuldades em olhar pastas, devido à burocracia e conciliar agenda com o Síndico, mas, que na atual gestão o acesso está melhor, porém entende que deveria haver uma abertura ainda maior. Diz que não sabe dizer, se o Condomínio perdeu dinheiro ou se foi falha na administração. A Sra. Cristina (G-154), faz um adendo sobre a isenção parcial que os Conselheiros recebiam para efetuar a fiscalização das contas do condomínio, que não faziam à contento, dado que deixaram de assinar pastas. A Presidenta passa a introdução do segundo tópico, expondo mais uma vez as supracitadas datas das pastas, que não foram



**Condomínio Residencial Campos de Piratininga  
CNPJ 03.074.257/0001-86**

assinadas, informa sobre a ata de uma assembleia passada (09/06/2018), onde consta o que efetivamente cada conselheiro fazia, sendo que o Sr. Crispim (C-053), cuida da parte das obras: execução, custos e tratos com os prestadores de serviços, enquanto o Sr. Eduardo (H-111), trata da parte dos contratos e reuniões. O Sr. Daniel (H-24) interrompe e pergunta sobre a natureza jurídica do conselho deste condomínio, se consultivo ou fiscal. A Presidenta explana que segundo a convenção coletiva, o conselho é consultivo, porém nas atribuições traz a fiscalização, portanto, seria consultivo e fiscal, na sequência passa à palavra ao Sr. Eduardo (H-111), que inicia pela falta de assinatura nas pastas de prestação de contas pelo Conselho, fala que a falta de assinatura, não justifica, se as pastas foram vistas ou não, que é um argumento muito fraco. O Sr. Eduardo esclarece que a auditoria apontou falta de assinatura nas pastas de janeiro/2016 e dezembro/17 (esta pasta foi a origem da auditoria e realmente não foi assinada), assinaturas parciais nas pastas de outubro/16, dezembro/16, julho/17 e novembro/17. Apresenta aos presentes um levantamento que realizou em pastas de gestões anteriores, onde o mesmo constatou várias pastas, que não possuíam assinatura alguma, seja de Síndico ou de Conselheiro, e, outras tantas, com assinaturas parciais, que a falta da assinatura pode ocorrer, mas que, não significa que não foi vista. Deveria então, considerar que as várias pastas que se encontram na Zeladoria, que não estão assinadas, também não foram vistas? As contas destas gestões passadas estão aprovadas, então devemos entender, que a falta de assinatura não foi um empecilho para tal. Que este argumento por si só, não caracteriza uma situação. O Sr. Júlio (G-91) observa sobre a necessidade da referência do problema, se não houve assinatura e o problema ocorreu, era necessário ter visto, se a assinatura tem relevância com a fralde, se houve ou não, é outra estória, agora se a falta da assinatura é de maneira relevante que ocorreu a falta, termina com a expressão: "meu Deus do céu!". O Sr. Eduardo prossegue relatando sobre os extratos bancários do Bradesco, segue analisando documentos, mostrando cópias de extratos, enfatizando falhas da auditoria. A Sra. Presidenta pede a compreensão de todos para que o Sr. Eduardo possa continuar. A auditoria fez referência à falta dos extratos de Capitalização do Condomínio junto ao Banco Bradesco. O Sr. Eduardo Informa, que nos extratos do referido banco, no final há referência à existência deles, coloca como observação, que muitos membros da comissão e outros presentes ao pleito, que haviam visto as pastas da mesma forma que o Conselho e que nunca fizeram referência à estas questões, mas, agora com o relatório da auditoria, com tudo mastigado, querem culpar o Conselho, se achando com razão. Segue narrando sobre lançamentos contábeis/ajuste de liquidação, mostrando uma carta específica que foi endereçada ao Sr. Fernando ex conselheiro, com os devidos esclarecimentos, informa da dificuldade em chegar num parecer sobre essas contas, por não ter uma referência, apenas pastas feitas manualmente, da preocupação em não serem levianos, que a própria auditoria teve essa mesma dificuldade. O Sr. Clayton (G-102) interrompe alegando que o Sr. Eduardo nunca fez uma ressalva sobre o assunto, que nunca viu. O Sr. Eduardo segue com a questão dos inadimplentes, da inconsistência. Alega que na pasta vai um relatório com a demonstração dos inadimplentes. Que os valores se baseiam naquela relação, avaliação mês a mês, inclusive que já foi explicado em outras assembleias. Salaria que todos os meses, têm pessoas que pagam, saem da curva devedor porque pagam, mas ao mesmo tempo, surgem novos devedores, ocorrendo uma variação dessa curva, comenta que os números não estão de forma aleatória, todos têm a sua devida comprovação. Segue com a questão da isenção parcial do conselho, explica os motivos, cita mais uma vez o Sr. Fernando. Enfatiza que não foi feito de forma desonesta ou aleatória, que realmente estava em desacordo com a convenção, porém aquela assembleia entendeu ser devido, portanto, foi concedido pela assembleia, pela massa. O Sr. Clayton (G-102) interrompe afirmando que o Sr. Eduardo não poderia colocar algo irregular em votação. A Sra. Presidenta alerta sobre o tempo de fala do Sr. Eduardo, que não poderia lhe conceder mais tempo, pois estaria sendo injusta com o Sr. José Carlos, também porque ainda tinha o Sr. Crispim para falar. O Sr. Darlan subsíndico do bloco H, interrompe, pergunta e justifica que o valor recebido pelos conselheiros é uma "ninharia", se a assembleia votou está votado, não há o que se discutir, sendo assim que funciona. A Sra. Presidenta salienta, que a Convenção Coletiva traz as regras do condomínio, portanto, uma assembleia de quórum simples não tem poderes para passar por cima da Convenção Coletiva. Enfatiza que membros da administração do condomínio (Síndico, Conselho e Subsíndicos), tem por obrigação respeitar as normas, as regras, não induzir a assembleia em erro, para votar ou deliberar sobre assuntos contrários a Convenção



**Condomínio Residencial Campos de Piratininga  
CNPJ 03.074.257/0001-86**

Coletiva, pois assim, viraria uma bagunça. Argumenta que o art. 36 da Convenção Coletiva, traz as atribuições do conselho, ou seja, estes devem se pautar estritamente pelas regras da Convenção, não sendo uma faculdade, mas sim, uma obrigação, ou seja, ao seu bel prazer. Aduz sobre o princípio, de que ninguém poderá se beneficiar de sua própria torpeza. Os presentes insistem em afirmar que está correto, sendo aprovado em assembleia com quórum simples, assuntos que contrariam a Convenção Coletiva, pois assim, estariam perdendo o seu tempo em votar. O Sr. Darlan expõe que as pessoas responsáveis pelas pautas das assembleias, deveriam ter 100% de certeza, se estava de acordo ou não com a Convenção, para não prejudicar os condôminos, não havendo perda de tempo e desentendimentos, porque depois de votado, não aceitaram reclamações. Os presentes mencionam sobre a desatualização da Convenção. A presidenta alerta que poderá ser modificada por quórum qualificado, por 2/3 dos condôminos. O Sr. José Carlos, ex síndico, informa que não cobrava a multa de 10% como manda a convenção. O Sr. Daniel (H-24), alerta que essa multa de 10% na Convenção, está em desacordo com a lei (Código Civil), por essa razão, não poderá ser aplicada. O Sr. Eduardo retoma a palavra, prosseguindo com a porcentagem de arrecadação do Fundo de Reserva, inferior ao previsto na Convenção. Esclarece que no início de 2014, o Condomínio estava com o valor da cota defasada e que precisava ser reajustada. A administração levou para votação alguns cenários e um deles contemplava um reajuste na cota, mas sem a cobrança do fundo de reserva, esta opção acabou sendo a escolhida, sendo uma estratégia. O Sr. Eduardo, passa a informação e convida o Sr. Alexandre Matos (D-124), ex conselheiro, para confirmar a questão. O Sr. Alexandre Matos, relata que posteriormente em nova assembleia de 05/2014, a administração percebeu o erro e propôs a reintegração do Fundo de Reserva, mas, que a volta do mesmo foi gradual, visto o impacto financeiro que poderia ser gerado, assim, retornou com um percentual de 3% a princípio e somente, após alguns meses o percentual foi novamente corrigido. O Sr. Eduardo segue falando sobre a ausência de cotações, que a maioria dos casos são de prestadores de serviços, não teria sentido fazer cotações, uma vez que já existe um prestador de serviço firmado com o condomínio. Tumulto e a Presidenta pede a compreensão de todos para que o Sr. Eduardo termine sua narrativa, segue o conselheiro, pontuando sobre a ausência de notas fiscais, tema apontado pelo relatório de auditoria, aponta que realmente não tem a descrição dos serviços, porém tem documentação, foi feito um contrato com o David, arquiteto, que existia um cronograma, mostra papéis, ressalta que foi formada à época uma comissão, com a participação da Sra. Cristina (G-154), Sr. Júnior (C-13), também havia participado, formando um total de 10 pessoas na referida comissão. O Sr. Eduardo (H-111) finaliza, perguntando ao Sr. Crispim se irá continuar. O Sr. Crispim (C-53), começa expondo documentos, se coloca perante a questão da falta de assinaturas nas pastas. Relata que realmente deixou de assinar algumas pastas, porém não foi o único, lembra que o Sr. Fernando ex conselheiro (bloco C), que faz parte da comissão, foi o campeão em não assinar pastas. Que o Sr. Alexandre (D-124), ex conselheiro, deixou de assinar pastas de janeiro a dezembro de 2013. Diz que não foi acusado de nada, que já passou as falhas da auditoria para o Dr. Fernando, advogado atual do condomínio. Enfoca que não foi dado a ele direito de defesa, acredita que deve estar relacionado ao fato de que, alguns membros da comissão se candidataram ao cargo de conselheiro em outros pleitos, não sendo eleitos. Em relação à isenção dos 50% da cota condominial para os Conselheiros, aduz que a Convenção diz que tudo deverá estar de acordo com o edital, onde foi tudo cumprido de acordo com as normas (artigo 13, 50), percorreu todo o período, momento que ninguém apareceu para dizer, se estava errado. No dia da votação, teve apenas uma manifestação contra de um ex conselheiro, não presente neste pleito, perguntando se os subsíndicos também teriam direito a referida isenção. Lembrou que no dia do supracitado pleito, teve apenas uma pergunta da Sra. Cristina (G-154): "O que os candidatos achavam da concessão da isenção?": nenhum deles se manifestou contra. O Sr. Crispim informa, que o processo da empresa ServiGel, se deu por conta do valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), pago em recibo e que o Sr. Fernando ex conselheiro, que se dizia contador... no final a Dra. Advogada diz que poderia ter pedido auditoria, ou seja, a responsabilidade do Síndico, porém não foi pedido pelos conselheiros da época. Relata sobre a falta de transparência das administradoras anteriores como a Maxtal, problema apontado pelo ex conselheiro, Sr. Alexandre Matos (D-124), que também, não solicitou auditoria. Continuou mencionando, quando o atual Síndico Sr. Alexandre, chamou o conselho ao encontrar o nome do ex-síndico, Sr. José Carlos, na relação dos



**Condomínio Residencial Campos de Piratininga  
CNPJ 03.074.257/0001-86**

beneficiários dos vales: alimentação e refeição da Empresa Sodexo, momento em que foi discutido sobre processar ou solicitar uma auditoria, que mesmo trazendo transtornos, optaram pela última. Argumenta em sua defesa o art. 34 da Convenção Coletiva, que traz para o caso, apenas a responsabilidade do Síndico. Aponta sobre um pagamento não encontrado pela auditoria, de um ex funcionário do Condomínio, Sr. Alexandre, no valor de R\$ 4.250,00 (quatro mil duzentos e cinquenta reais), afirma que entrou na pasta, bem como os documentos relacionados as despesas processuais com o Dr. Jefferson, ainda, dos serviços de jardinagem, de uma folha de pagamento de 2014, assinada pela o ex síndico José Carlos. Fala que a auditoria desconsiderou a resposta do ex síndico, pois se estava errada ou não, foi respondido, alega que não tinha como saber, se estava errada ou não. Contrário a posição do ex conselheiro Alexandre Matos, que afirmou vir de forma detalhada a folha dos beneficiários da Sodexo, o Sr. Crispim enfatiza que não era desta forma. Que a suposta ilegalidade, começou na gestão do ex conselheiro, Sr. Alexandre (D-124), conforme relatório que prova. Portanto, nem o ex conselheiro Alexandre, bem como a administradora não viram a ilegalidade. O Sr. Clayton (G-102) pergunta, qual administradora? Sr. Crispim responde: Auxiliadora que substituiu a Maxtal. Segue argumentando que conselheiro não poderá receber por auxiliar obras, porém o Sr. Humberto recebia, argumenta que tem comprovantes. Menciona que mesmo, o condomínio passando por situação difícil, o Sr. Fernando ex conselheiro, concedeu a compra de 90 garrafas de vinhos para distribuir a fornecedores, existe na pasta a nota fiscal que comprova. A Presidenta pergunta em que ano ocorreu? o Sr. Crispim responde, que foi em 2006. Cita sobre a obra do muro, que o ex conselheiro recebia mensalmente o valor de R\$ 1.900 (mil e novecentos reais), pago com recibo para acompanhar obras, sem nenhum valor de arrecadação. Argumenta que não irá falar de contratos de gestões passadas, do Sr. Alexandre Matos. A Presidenta pergunta sobre o contrato do contador, pois foi um dos mais relevantes, se o Sr. Crispim o encontrou? Em resposta, disse que não localizou nas pastas, mas que, o ex conselheiro Alexandre Matos, poderia falar melhor, vez que foi feito na gestão dele. Enfatiza que os presentes não devem tomar decisões com base em um relatório que cometeu falhas, se for restituído, irá entrar com Ação. Deseja saber, que irá resolver? A Presidenta alerta a todos, que a defesa deverá ser com base, apenas no período auditado, ou seja, de 2014/2017, não em períodos anteriores que não foram auditados. Pergunta mais uma vez, sobre o contato do contador, se foi encontrado, pois o valor foi de R\$ 500 mil reais aproximado, pergunta ainda, sobre o contrato da Empresa Techno Água (empresa que fez o poço do condomínio), o Sr. Crispim afirma que não localizou o contrato do contador, mas encontrou o contrato da Empresa do poço. A Presidenta solicita o contrato no momento, porém foi informada, se encontra arquivado na zeladoria, inclusive as francesinhas sobre os empréstimos dos funcionários citados no relatório de auditoria. A Presidenta passa a palavra a Sra. Cristina (G-154), por ter sido citada anteriormente. A Sra. informa que era muita burocracia para conseguir ver as pastas, foi humilhada várias vezes pelos conselheiros, que nunca se candidatou a nada, que não tem nada pessoal com os conselheiros, mas, sempre apontou excesso de gastos e erros nas contas do condomínio em todas as assembleias que participou, não sendo por conta da auditoria, pois está desde do ano de 2013 enfatizando. Apontou erros em contas de 60, 70, 80 mil reais em outros. Afirma que vem insistentemente apontando erros e gastos demasiados nas contas do condomínio. O Sr. Júlio (G-91), salienta, que vê na assembleia de hoje, um debate de defesa, que poderá cair no vazio e desgastes. É necessário apurar com mais precisão, maior riqueza de informações. Observa-se que existem irregularidades, algumas duvidosas, para não ocorrer injustiças, é necessário, outra reunião, apurar mais, pois a verdade vai aparecer, que não adianta falar de fatos anteriores ao período auditado. Com a palavra o Sr. Alexandre Matos (D-124), conselheiro no período de 2008 a 2013, explica que saiu em dezembro de 2013, participou da primeira gestão do Sr. José Carlos, fala dos problemas com a administradora, especialmente na questão dos inadimplentes, que o grande desafio foi para tirar a administradora e o advogado anterior. Afirma que em sua saída, a inadimplência estava melhor, que não se recorda quanto a falta de assinatura, precisaria resgatar as pastas, que existiram fatos após sua saída, que não se justificam, apontados pela auditoria, caso fosse conselheiro, teria questionado. Cita como exemplo: abril/2015, onde a inadimplência totalizava o montante de R\$ 489.022,00 (quatrocentos e oitenta e nove mil e vinte e dois reais), após um mês (maio/2015), saltou para R\$ 835 mil reais, ou seja, houve uma diferença de R\$ 346.700,00, enfatiza que mesmo se ninguém pagasse o



**Condomínio Residencial Campos de Piratininga  
CNPJ 03.074.257/0001-86**

condomínio, teríamos esse valor de inadimplência. Caso fosse conselheiro, teria levado esse fato em assembleia e feito ressalvas. Finaliza por dizer que não é sua gestão que está em pauta, mas sim, a gestão do período de 2014/2017. A Presidenta alerta aos presentes a importância de fazer uma auditoria a cada 2 anos, ou seja, após o término de cada mandato de Síndico para evitar problemas, pois o condomínio tem capacidade econômica para esse procedimento. Ressalta que é comum em grandes empresas e condomínios. O Sr. Júnior (C-13), esclarece como funciona uma auditoria, sobre a parte financeira: a auditoria não sai procurando documentos, pega os extratos e a documentação. Se a empresa auditada não fornecer os documentos para os auditores, estes informarão que não foram localizados, o que fica prejudicado, pois não há como precisar, se existe a documentação ou não, portanto, a auditoria só irá auditar os documentos que efetivamente foram entregues. O Sr. Pedro (H-012), informa que foi gerente de concessionárias, presenciou várias auditorias, quando ocorre algum problema (dúvida ou falta de documento), que estes devem procurar o responsável pelas informações e solicitar os documentos faltantes. O Sr. Júnior indaga, se essa auditoria fez esse procedimento? Tumulto. O Sr. Alexandre, síndico diz que concorda com os Srs. Júnior e Pedro, esclarece que durante a auditoria foi solicitado uma série de documentos, os que foram encontrados foram enviados, porém existe alguns casos, como por exemplo o contrato da Atlas (empresa de elevadores) que não foi pedido, mas que estava com o Síndico Alexandre, consta no relatório como não encontrado, ainda microfilmagem de cheques (mais de 100 só do Bradesco), o banco tinha todos, foi pedido pelo Sr. Alexandre Síndico, aduz que não viu irregularidades nesse ponto. Informa que o processo foi muito difícil, teve algumas falhas, como o caso da impressora de 6 mil reais, que não encontraram nota fiscal ou lançamento, sendo a única impressora do condomínio, a que fica na zeladoria que custou o valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), comprada pelo mercado livre que não enviou nota. Os presentes informam que o mercado livre manda um recibo que prova a compra. O Sr. Alexandre informa que está na pasta e só depois foi constatado o equívoco. Tumulto. A Presidenta menciona um trecho de uma ata da assembleia de 10/12/2016, onde o Sr. Eduardo (H-111) relata: "que a administração tem autonomia para decidir o tipo de gestão a ser implantada, se por administrador, autogestão ou outro, e que independentemente da administração, a responsabilidade é do Síndico. Já houve outras administradoras do condomínio, nem por isso, o mesmo foi tão bem administrado, e o conselho também fiscaliza o Síndico". A Presidenta enfatiza os elogios do Sr. Eduardo conselheiro à época para a administração do ex síndico José Carlos Barbosa. Interrompe o Sr. Júnior (C-13) explanando, que como morador, o que espera é que os conselheiros tragam todas as irregularidades encontradas para as Assembleias. Relata que a auditoria encontrou vários problemas, vem em praticamente todas as Assembleias, que os condôminos não estavam sabendo dos referidos problemas, alerta que não é nada pessoal, mas, como morador gostaria de saber dos problemas do condomínio, portanto, que os conselheiros levassem nas Assembleias qualquer irregularidade encontrada. A Presidenta lembra o artigo 36 da Convenção Coletiva, que traz a responsabilidade dos conselheiros em levar em Assembleias as irregularidades encontradas. Com a palavra o Sr. Crispim (C-154), fala que não tem formação, mas, que exerce um cargo de confiança em uma empresa por quase 30 (trinta) anos, seu papel desempenhado no condomínio foi cuidar de obras, executando muito bem. Aponta que não poderá ser culpado por informações incorretas. Continua apontando erros da auditoria, do item dos funcionários, fala de um ex funcionário, o Sr. Alexandre, no valor de R\$ 4.250,00 (quatro mil, duzentos e cinquenta reais), afirma que encontrou na pasta, a rescisão contratual e microfilmagem do cheque. Segue consultando pastas, tumulto. O Sr. Eduardo (H-111) interrompe, respondendo a indagação do Sr. Júnior anteriormente sobre os conselheiros não levarem as irregularidades em Assembleia. Relata que a relação com o ex síndico não era mil maravilhas. Que em 2016, o Conselho protocolou uma carta (entregue numa reunião de subsíndicos) endereçada ao ex síndico José Carlos com uma relação de pedidos que não foram atendidos à época, dentre eles a destituição do Cobbo. Aponta que os subsíndicos que acompanharam mais de perto, podem provar, que o Conselho tentou resolver primeiro administrativamente para não causar pânico nos condôminos. Fala ainda, do caso Sodexo (vale alimentação/refeição indevido ao ex síndico), argumenta que vai parafrasear os advogados: "o que não está nos autos, não está no mundo". A Presidenta pergunta se existia o analítico, o Sr. Eduardo, faz gesto negativo. Mostra aos presentes, que só sai boleto e



6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica

1874997 -

MICROFILME

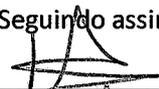
**Condomínio Residencial Campos de Piratininga  
CNPJ 03.074.257/0001-86**

transferência, não teria como adivinhar o conteúdo. O Sr. Daniel (H-24)), fala porque não era pedido o analítico. A Sra. Cristina (G-154), questiona sobre a diferença mensal, que em algum momento houve diferença de valores. Tumulto. O Sr. Eduardo (H-111), menciona falha da auditoria, sobre ausência do sistema de proteção contra descargas (SPDA), não encontrado pela auditoria, mostra aos presentes a existência do referido documento. Relata sobre o item impostos do relatório de auditoria, afirmando que o condomínio tem todas as certidões negativas. O Sr. Pedro (H-12), diz que estão sendo julgados os dois Conselheiros por uma má administração, sendo injusto penalizar apenas os dois, uma vez que estão dispostos a trabalhar pelo condomínio. Requer a opinião do atual Síndico. Finaliza pontuando que o seu voto será pela permanência dos dois Conselheiros. A Sra. Eliane (B-103), menciona que não há nada concluído, não teria sentido em tirar duas pessoas. Muito tumulto. A Presidenta pela a colaboração de todos para que a Sra. Eliane possa concluir. A Sra. Segue argumentando que a Comissão pontuou muitas coisas, porém, no seu entendimento, a votação não deveria acontecer, pois ainda está em andamento muitas coisas. O Sr. Cabral (H-121), informa que existiram algumas "irregularidades", algumas vistas pela auditoria: existiram. Os conselheiros possuem alguns documentos que comprovam que algumas coisas não foram encontradas pela auditoria, sim. Então, porque não parar agora, para que os conselheiros mostrem essa documentação para a auditoria, que refaça todo o procedimento. Todos são Pais de família, estão prestando serviços para todos, dispostos a se defenderem. Quanto ao problema da Sodexo, O Sr. José Carlos, será penalizado uma hora ou outra. Enfatiza que os Conselheiros não poderão ser crucificados sem provas. A Presidenta alerta aos presentes de que ninguém será prejudicado, pois a própria Comissão decidiu por não os responsabilizar, nem mesmo pela devolução dos valores. A responsabilização seria apenas do ex síndico. Pela democracia, será posto em votação, que a maioria irá decidir. A Sra. Elizabeth (D-92), entende que não ficou claro no caso da Sodexo, se havia ou não, algum relatório dos beneficiários e dos valores. Indaga sobre o responsável à época pela administração dos benefícios, e se existia algum relatório? se havia discriminação da relação dos beneficiários? O Sr. Eduardo (H-111), informa que não, conforme mencionado anteriormente, que constava somente o boleto e o comprovante de pagamento. O Sr. Crispim informa que tem arquivado na zeladoria a lista dos beneficiários, porém, não constava o nome do ex síndico, que abastecia o Sodexo, sendo o responsável pelas informações no relatório, onde não havia registro do nome do ex síndico. Tumulto. O Sr. Darlan (H-144), fala que a comissão é legal, que votaram para fiscalizar a auditoria, porém não podem decidir pelos condôminos. A Presidenta esclarece que a comissão não decide pelos condôminos, pelo contrário, aponta e traz irregularidades para ser deliberado em Assembleia. O Sr. Crispim faz alguns apontamentos sobre documentação nas pastas, já citados anteriormente como serviços advocatícios do Dr. Jeferson, jardinagem etc. O Sr. Júnior (C-13), informa que não pegou pasta a pasta para checar a documentação, como morador acreditou no relatório da auditoria. Entende como ponto principal o atual Síndico, se está contente com os serviços prestados pelos conselheiros ou não, sendo ele quem deverá decidir. A Sra. Maria Angélica (C-173), terceira conselheira do mandato com o Alexandre. Informa que participou como convidada do Sr. Clayton da comissão, não foi em todas as reuniões por problemas de saúde no inverno. A comissão estava composta por 11 pessoas, porém nem sempre todas as pessoas foram chamadas para as reuniões, inclusive o Sr. Jr (C-13), que é seu vizinho, só foi na última reunião. Aduz que não buscou nada em pasta, porque sabia que os conselheiros estavam buscando para a sua defesa. Ressalta que a comissão fez tudo com muita lisura, sendo tudo votado e feito ata. A Presidenta informa em complementação ao discurso da Sra. Maria Angélica, que na última reunião foi lido todas as atas anteriores, em voz alta, perguntando a todos, se estava coerente com os fatos, portanto, de certa forma o Sr. Júnior ficou ciente das informações de todas as reuniões anteriores. A Sra. Cristiane (B-91), informa que tudo tem falhas, que alguns membros da comissão não haviam sido convocados para penúltima reunião da comissão realizada no bloco G. A Presidenta aduz que realmente tem falhas em tudo, como na Administração, no Conselho. Solicita que a próxima comissão a ser formada, que todos coloquem os nomes e contatos. Ressaltou que a Sra. Cristiane subsíndica do bloco B e participante da comissão, não compareceu à última reunião, por estar de férias, fora da cidade de São Paulo. O Sr. Rubens (H-133), informa que na comissão existem elementos que tem raiva dos conselheiros. Tumulto. A Presidenta lembra que estamos numa democracia, não existe uma verdade absoluta, a maioria

Piratininga

Condomínio Residencial Campos de Piratininga  
CNPJ 03.074.257/0001-86

irá decidir. A Sra. Ivanete (G-81), informa que nesta situação, estamos passando a responsabilidade para o Alexandre, síndico, porém entende que esta situação não é correta, deveria ser posto em votação, que o Sr. Alexandre deverá votar apenas como morador, não fazendo a escolha final. O Sr. Alexandre, síndico agradece o trabalho da comissão formada, pois o ajudou bastante, uma vez que não sabia o que fazer com o relatório de auditoria. Relatou que esteve presente durante todo o processo como Síndico, foi muito trabalho, pode ter ocorrido falhas, mais no geral foi um bom trabalho. Informa que o relacionamento do mesmo com os Conselheiros é puramente profissional. Relata que logo no início quando encontrou o problema da empresa Sodexo, pediu aos conselheiros que votassem por uma auditoria. Entende que houve falhas, mas, que se entendesse que os Conselheiros possuíssem culpa ou que estivessem efetuando coisas erradas, não estariam trabalhando consigo na administração. Tanto o Sr. Eduardo como o Sr. Crispim, estão cumprindo suas atribuições à contento. Colocado em votação pela Sra. Presidenta sobre a destituição dos dois conselheiros. O Sr. Darlan subsíndico do bloco H, ergue a mão afirmando que está com 14 cartões de voto, alega que lhe foi entregue: 07 cartões pelo Sr. Claudio Lima Silva, subsíndico do bloco C e os demais por alguns dos presentes que saíram antes da votação. Apurado os votos, ficou: 43 votos a favor da permanência dos conselheiros, 29 contra, tendo a abstenção da Sra. Presidenta, que ao final agradeceu a presença de todos. Nada mais a ser tratado, a Sra. Presidenta deu a assembleia como encerrada, lavrando a presente ata. Seguindo assinada pela Presidenta e por esta que a subscreve, Secretária.

  
\_\_\_\_\_  
Maria Ivanilza S. Vale - Presidenta (Luciana)  
CPF 676.338.893-4

  
\_\_\_\_\_  
Cristiane Corrêa Ferreira - Secretária  
129.089.978-94



Emol.	R\$ 82,57
Estado	R\$ 23,52
Sefaz	R\$ 16,09
R. Civil	R\$ 4,35
T. Justiça	R\$ 5,65
MPSP	R\$ 3,99
Iss	R\$ 1,73

Total R\$ 137,90  
Selos e taxas  
Recolhidos p/verba

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70  
Radislan Lamotta - Oficial  
Protocolado e prenotado sob o n. **1.875.503** em  
27/08/2019 e registrado, hoje, em microfilme  
sob o n. **1.874.997**, em títulos e documentos.  
São Paulo, 27 de agosto de 2019

Radislan Lamotta - Oficial  
Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado