

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONJUNTO RESIDENCIAL
CAMPOS DE PIRATININGA, REALIZADA EM 24 DE MARÇO DE 2018**

Aos vinte e quatro dias do mês de Março do ano de 2018, 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, 53, 73, 84, 93, 114 e 124; bloco B, 12, 42, 43, 44, 91, 93, 102, 103, 134 e 164; bloco C, 12, 23, 34, 53, 103, 123 e 173; bloco D, 13, 71, 92, 102, 103, 111, 114, 122, 124 e 184 ; bloco E, 32, 61, 113, 114, 122, 124, 132, 134 e 161; bloco F, 14, 31, 34, 52, 63, 82, 92, 102, 134 e 142; bloco G, 22, 42, 44, 73, 92, 102 e 122; bloco H, 21, 44, 51, 72, 103, 111, 122, 123, 144, 151 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, à fim de deliberarem sobre a ordem do dia – 1) Aprovação de Auditoria Interna; 2) Aprovação do prazo de inadimplências para ingressar com ação de cobrança; 3) Aprovação de isenção de 50% da taxa condominial para subsíndicos; 4) Aprovação de Obra para a conclusão de Ciclovia; 5) Apresentação e alteração de Administradora; 6) Outros assuntos de interesse do Condomínio. Iniciando-se os trabalhos, procedeu-se a candidatura para Presidente da assembleia. Candidatou-se o Sr. Eduardo Borges (H-111), sendo eleito por unanimidade e para secretariá-lo a Sra. Esmeralda dos Santos (G-073). O Sr. Eduardo relembra aos presentes que todos poderão se manifestar com ordem e sempre levantando a mão e informando seu nome e apartamento. Passando a palavra ao Síndico Sr. Alexandre Magner, sobre o item 1 da pauta, aprovação de auditoria interna, este informa que quando da transição da administração anterior para a nova, houveram algumas questões que não se fizeram claras quando não foi efetuada a passagem do software utilizado pela gestão anterior para o lançamento das contas e despesas e geração de relatórios e posição de inadimplentes. Que a prestação de contas foi efetuada por meio de relatórios impressos e que sentiu muita dificuldade por parte da antiga gestão sobre informações para que pudesse dar início à sua gestão. Informou que o conselho realizou alguns questionamentos ao antigo Síndico sobre questões envolvendo as pastas de novembro/17 e dezembro/17 que ficaram carecendo de respostas consistentes. O Sr. José Carlos questiona se existem provas de alguma irregularidade em sua gestão e que teria respondido aos questionamentos efetuados. O Sr. Eduardo informa que a administração do condomínio, não solicitaria aos presentes que fosse aprovada uma auditoria, se não houvesse um entendimento por parte de Síndico e Conselho da sua necessidade. Que como membro do Conselho não está acusando a antiga gestão, mas, que devido a questões ocorridas internamente e análises efetuadas, que solicita aos condôminos que a mesma seja aprovada e pelo prazo retroativo à 4 anos. O Sr. Antonio(F-063), questiona que o Conselho teria aprovado as contas do antigo síndico; assim por quê estas questões agora. O Sr. Eduardo, informa que o Conselho, analisa as pastas e as informações que lhe são de conhecimento, porém, nem todas as informações ou situações acabam passando por aprovação ou consentimento do Conselho. Assim em aprovada a auditoria as contas do ex-síndico, estão automaticamente em aberto novamente, pendentes de aprovação. O Sr. José Carlos, informa que seus advogados o estarão defendendo e que sobre os valores de repasse questionados, que o mesmo já teria respondido sobre esta situação. Que o valor foi creditado na conta do contador, mas que o comprovante está na pasta. O Sr. Eduardo informa que estas questões acabarão sendo regularizadas e que o mesmo não deve se preocupar. O Sr. José Carlos informa que sobre as obras realizadas no Condomínio foram feitas dentro da maior lisura possível e que o mesmo foi acusado injustamente sobre a obra do poço

e que provou que as bases de comparação eram errôneas, que realizou a obra do muro no final do condomínio, a obra da quadra e várias outras e que deixou o condomínio em melhores condições do que quando o recebeu. Sobre a fase de transição, informa que em dezembro/17 e janeiro/18 não foi procurado pelo Sr. Alexandre para elucidar dúvidas ou sobre questionamentos do condomínio e o seu funcionamento. O Sr. Eduardo, informa para o Sr. José, que a administração não o está acusando de nada, justamente para que a atual gestão não seja leviana. Exatamente por esta questão está se solicitando a abertura de auditoria para que uma empresa externa e idônea realize esta apuração para que seja verificada as questões pertinentes à gestão anterior. O Sr. Alexandre informa, que o Sr. José Carlos não deve temer se não há nada errado e se tem certeza de sua administração. Também informa que efetuou, sim, o questionamento para o ex-síndico para a apresentação do software que era utilizado então para a administração do condomínio e pelo contador, mas, que não o recebeu. O Sr. José informa que o mesmo não foi solicitado. Informa que está sendo acusado injustamente e que realizou muito pelo condomínio, mas que não há reconhecimento e que o tempo dedicado para a melhoria de processos e para a regularização dos inadimplentes que regularizou depois de muito trabalhar sobre dados errados de administração anterior, está sendo tudo desconsiderado. A Sr. Cleusa (B-092), informa que o tempo do ex-síndico já passou e que o mesmo deve aguardar a auditoria como todos os demais moradores e que o mesmo deve se calar, pois está tomando o tempo dos demais. O Sr. Eduardo apresenta os orçamentos das 4 auditorias que a administração possui (valores desde R\$ 36.500,00 até R\$ 14.400,00). A Sra. Aguida (C-034) questiona sobre os valores que estariam irregulares. O Sr. Eduardo, informa que por questão de ética prefere que se aguarde realmente a auditoria, que não irá adiantar nada, pois estaria sendo leviano e que deseja preservar o Condomínio. Moradores questionam que o trabalho à ser executado pelas empresas de auditoria seria o mesmo e qual o prazo. Sr. Alexandre informa que o período seria dos últimos 4 anos e que algumas questões seriam um pouco diferentes, mas que a base e os critérios de cada empresa visam o mesmo. Alguns orçamentos possuem um período de análise diferenciado, mas todas possuem referências e boa reputação no mercado e foram indicações do site Síndiconet. O Sr. Eduardo, sugere que como os valores são diferentes que se aprove um valor médio, pois assim a administração poderá escolher a empresa dentro do valor fechado. Sr. Jeziel (D-102), concorda com os valores médios. Assim foi proposto um valor médio entre os apresentados de R\$ 21.000,00. Colocado em votação pelo Presidente, Sr. Eduardo, aprovado por unanimidade. O Sr. Clayton (G-102), acusa a subsíndica do bloco G de estar ciente e concordar sobre as irregularidades (se houverem). A subsíndica, Sra. Esmeralda (G-073), informa que não tem conhecimento e nem compactua com qualquer ato lesivo ao Condomínio, tanto que votou à favor da auditoria. Passando-se para o item 2) Aprovação do prazo de inadimplência para ingresso com ação de cobrança. Tomando a palavra o Sr. Alexandre esclarece que atualmente não há uma definição sobre o prazo de abertura de processo de cobrança para as unidades inadimplentes. Hoje cada caso é analisado individualmente, mas percebesse que devido a incidência de honorários, mesmo para cobranças extra-judiciais, não há uma procura dos moradores inadimplentes para que seja efetuada a regularização antes de uma cobrança judicial o que somente faz aumentar o volume de inadimplência e de processos arbitrados pelo Condomínio. O Sr. Alexandre Matos (D-124), informa que no tempo em que era conselheiro havia sido gerada uma tabela progressiva que deveria ser utilizada pela advogado para casos de cobranças extra-judiciais onde para pagamento à vista e até 5 meses não deveria incidir honorários. Questiona se esta tabela não estaria sendo aplicada. O Sr. Eduardo informa que a tabela não está sendo aplicada. Como

Eduardo
Matos

houveram alterações contratuais com o advogado, esta tabela acabou não sendo aplicada, vigindo honorários de 10% mesmo para casos extra-judiciais. Esclarece ainda que por essa razão está sendo proposto um prazo para a arbitragem do processo de cobrança de 6 meses. Antes deste prazo o morador pode procurar a administração do Condomínio para que seja efetuado um acordo e que o mesmo não necessite passar por um processo de cobrança judicial. O Sr. Crispim (C-053), esclarece que caso o morador não cumpra o acordo ou venha a inadimplir mais meses o acordo fica automaticamente suspenso e será arbitrada a ação de cobrança. A Sra. Patrícia (G-092), questiona sobre a nova lei do inquilinato, após 2 meses de atraso, o Condomínio pode enviar o título à protesto. O Sr. Alexandre informa que está ciente deste dispositivo, mas, que o mesmo possui o inconveniente que se protestarmos o título de um morador erroneamente estaremos sujeitos ao processo de danos morais. Isso ocorre devido à muitos moradores adquirirem seu imóvel e não o transferir para seu nome, mantendo o nome do antigo proprietário. A Sra. Vera (D-103) questiona sobre a questão do síndico estar atuando junto aos casos de até 6 meses para estar intermediando os acordos diretamente pelo Condomínio. Se o mesmo dispõem deste tempo ou se iria onerá-lo de alguma forma. O Sr. Alexandre informa que poderá efetuar este trabalho sem problemas, pois está no condomínio dia sim dia não. Somente o morador procurá-lo quando estiver presente para conversar. A Sra. Aguida (C-034) questiona qual o montante da inadimplência atual. O Sr. Alexandre informa que nestes primeiros 2 meses de sua gestão aproximadamente R\$ 50.000,00 por mês. O Sr. Eduardo informa que o acumulado, com valores de Dezembro/2017 gira em aproximadamente R\$ 1.122.000,00, mas já estando a maioria com processos de cobrança arbitrados. O Sr. Eduardo, friza que os acordos devem ter o aval do Conselho para o fechamento e que o Conselho se compromete à responder sobre a proposta em 24 horas. O Sr. Alexandre informa que o acordo segue as prerrogativas do que já se tem hoje, ou seja, sem desconto, com multa e juros. O que seria negociado é o prazo e o morador tendo que pagar a parcela do acordo e a do condomínio, para não incidir em nova inadimplência. O Sr. Fernando (C-103), manifesta-se à favor sobre o prazo dos 6 meses para negociação, desde que fique claro que não estamos incentivando um aumento da inadimplência, mas como ferramenta para flexibilizar uma arrecadação junto à este público de forma mais efetiva. O Sr. Alexandre informa que o intuito dos acordos é incentivar as unidades que por ventura estejam inadimplentes ou se tornem inadimplentes por um breve período a regularizar sua situação antes que um processo de cobrança se instaure e que o montante inviabilize uma tratativa mais rápida e fácil. Que não estamos incentivando a inadimplência ou que está autorizado um atraso generalizado, mas que cada caso será analisado individualmente e as situações que o originaram. O Sr. Crispim (C-053), informa que muitas unidades às vezes querem regularizar sua situação mas que os honorários ou o constrangimento de ir até o advogado, inibem este processo. O Sr. Alexandre (D-124), questiona as bases para que este tipo de acordo seja realizado. Que deve ser gerado um acordo tipo confissão de dívida e assinado pelo morador definindo a quantidade de meses, o montante da dívida e valores de parcelas. O Sr. Fernando (C-103), questiona novamente sobre a possibilidade de se efetuar o protesto do título dos inadimplentes, pois as unidades que estejam com a titularidade da unidade errada devem ser a minoria. O Sr. Eduardo (H-111), informa que para esta medida a administração deve estudar junto aos advogados a viabilidade e os impactos que podem gerar para o condomínio de uma negativação errônea. A Sra. Maria Angélica (C-173), informa que para a negociação dos acordos deve-se verificar as formas possíveis de atender o morador, mas, que sejam vantajosas também para o Condomínio. Sr. Antonio (A-114) questiona que se não há clareza sobre a questão da negativação dos devedores, que este

*Edição do
texto*

assunto não deve ser votado agora, deixando este assunto para uma outra assembleia. O Sr. Eduardo, esclarece que não está sendo discutida a questão da negativação das unidades neste momento, mas o prazo para a abertura de uma ação de cobrança. Que a vantagem para essa questão para o Condomínio é uma tentativa de negociação direta com o morador, onde não haveria a necessidade de abertura de processo e desta forma não haveriam custas para o Condomínio e o prazo mais longo para um recebimento e para o condômino a vantagem de sofrer um processo e o custo superior devido a incidência de honorários. O Sr. Aécio (D-184), solicita informações sobre o montante de protestos efetuados nestes dois primeiros meses da nova gestão. O Sr. Eduardo esclarece que nada mudou em relação aos protestos, pois o Condomínio atualmente não protesta, e por enquanto continua não protestando. Este assunto sobre protesto será abordado novamente em outro momento, pois envolve custo para o Condomínio e carece de mais informações para a sua implementação. Morador questiona sobre a legalidade do acordo. Sr. Alexandre informa que o acordo será formalizado e assinado pela administração e pelo morador e com o aval do Conselho e serão gerados boletos para o pagamento ao Condômino e que a condição é a manutenção dos pagamentos tanto do acordo como os do mês corrente. O Sr. Alexandre (D-124), informa que quando estava no Conselho, houveram problemas com recebimento de acordos devido à falta de controle da administradora (sistema) e ao advogado que intermediava o fechamento dos mesmos, gerando problemas para que o dinheiro fosse disponibilizado para o Condomínio e para a efetiva baixa e acompanhamento destes acordos quanto à evolução da inadimplência. O Sr. Alexandre, esclarece que quem estará à frente desta questão dos acordos será ele próprio, que no caso da administradora os mesmos irão acompanhar para efetuar os lançamentos necessários, mas que o dinheiro não passa pela administradora, entra direto na conta do Condomínio, diferente de gestões anteriores. A Sra. Vera (C-103), informa que não tem ciência de como funciona o sistema para recebimento de valores em atraso caso o morador queira efetuar um acordo. O Sr. Eduardo, informa que hoje o morador procura os advogados do Condomínio e apresenta sua proposta. Se aceita o advogado gera o termo de confissão de dívida e sobre os valores fechados há a incidência de honorários de 10%. O mesmo solicita à administração a geração dos boletos. O Sr. Jeziel (D-102), questiona se todas as unidades inadimplentes já estão com processo arbitrado. O Sr. Alexandre informa que sim com exceção de unidades que devem uma ou duas cotas em anos anteriores, cujo custo do processo acaba sendo alto em relação ao montante à ser recebido. Acredita que estas unidades devem procurá-lo para acordo. Informa ainda que está estudando outras formas de tentar minimizar à questão da inadimplência. Uma destas opções seria a individualização da água. A Sra. Elizabeth (B-092), questiona se com esta medida irá reduzir o valor do condomínio. O Sr. Alexandre entende que sim, pois o valor que é pago pelo Condomínio será cobrado da unidade e se esta não efetuar o pagamento sua água pode ser cortada. Claro que haverá a religação como é efetuado hoje com o gás por exemplo, mas acredita que a tendência é da redução da inadimplência. A Sra. Patrícia (G-092), solicita a confirmação, do prazo para abertura de ação de cobrança para à partir de 6 meses. Sra. Maria Ivanilza (G-122), solicita que os contratos com prestadores deveriam se encerrar juntamente com o mandato do Síndico para que o novo síndico tivesse liberdade para efetuar novos contratos e com prestadores escolhidos por si. Sr. Alexandre informa que os contratos atualmente possuem cláusula de fidelidade e que não podem ser encerrados. Sra. Cidelcina (F-052), questiona se os moradores que pagam o Condomínio antecipado não poderiam ter desconto. O Sr. Alexandre informa que há uma questão legal sobre este ponto pois alguns juristas informam que esta questão seria como uma multa disfarçada e que para os

Eduardo

pagam adiantado seria flexibilizada. É uma questão delicada que merece ser verificada com mais propriedade. O Sr. Eduardo coloca em votação a questão do prazo dos 6 meses para abertura de processo de cobrança, com possibilidade de acordo entre condômino e Condomínio diretamente até este prazo e com anuência do Conselho. Aprovado por unanimidade. Passando-se para o item 3) Aprovação de isenção de 50% de taxa condominial para subsíndicos. O Sr. Fernando (C-102), alega que nossa convenção não esclarece sobre concessão de isenção para outros que não o síndico e que neste caso para que a situação seja regularizada deve haver a alteração da convenção com presença de 2/3 dos moradores. Informa que sobre as concessões efetuadas deve ser recolhido INSS, como tratando-se de remuneração, conforme prevê a instrução normativa da Previdência Social. O Sr. Eduardo, informa que esta questão será verificada e abordada futuramente. A Sr. Maria Ivanilza (G-122), informa que neste caso para que seja efetuada a concessão, deverá efetuar o recolhimento da alíquota do INSS o que irá aumentar a carga tributária para o Condomínio. Se para todos os subsíndicos, entende que será um valor considerável. O Sr. Jeziel (D-102), informa que não acha certo que haja pagamento para moradores que se candidatam para cargos no Condomínio. Que o trabalho deva ser voluntário e se a convenção permitir, que até o Síndico deveria ser contratado de fora, como síndico profissional. Que desta forma não haveria regalias. A Sra. Maria Angélica (C-173), informa que o termo "regalia", não cabe aqui, visto que todos os envolvidos na administração trabalham muito em prol do Condomínio e recebem críticas e ofensas. Procuram à todo custo economizar para o Condomínio estando à disposição em reuniões até tarde da noite, eventos e análise de documentos. O Sr. Jeziel, retira o que disse e solicita o emprego do termo "benefício". Mas que defende que todos os cargos fossem terceirizados. O Sr. Eduardo, informa que hoje todos os envolvidos são moradores, que se dedicam em prol do Condomínio que é a sua casa. Que brigam para que a administração corra bem da melhor forma e que o benefício do desconto seria uma forma de reconhecimento para estas pessoas. Que analisando monetariamente, não há valor que pague o número de horas dedicadas para o trabalho no Condomínio que envolve reuniões em horários e dias diferenciados, resolução de problemas diversos, análise de documentação e pareceres e outros. O Sr. Fernando (C-102), informa que ficaram algumas pendências de assembleias passadas como a cobrança para as vagas de moto. O Sr. Alexandre informa que este assunto ainda carece de alguns levantamentos e ficará para discussão futura. O Sr. Darlan (H-144), esclarece que como subsíndico não solicitou o desconto, que o mesmo já era uma proposta da antiga administração, mas, que reconhece que o trabalho dos subsíndicos é extenso e desafiador, que entende que deve haver um incentivo para esta tarefa que é tão importante para o Condomínio. O Sr. Marcos (H-123), informa que entende que a tarefa realmente não é fácil, mas que não concorda com a redução para os subsíndicos. Como este assunto é polêmico e carece de mais algumas informações, o mesmo não será votado neste momento e será tratado futuramente, conforme firmado entre o Sr. Eduardo e a assembleia. O Sr. Alexandre (B-043) informa que a questão das motos não foi trazida para esta assembleia devido à mesma já conter vários assuntos complexos e que este ainda está pendente de algumas definições. O Sr. Fernando (C-103), informa que já não mais possui moto, mas que este assunto deve ser tratado com urgência devido entender ser delicado e que pode impactar à muitos moradores, que deve ser fixado um parâmetro justo sobre o mesmo. O Sr. Alexandre informa que irá analisar a questão e este assunto será tratado futuramente. Passando-se para item 4) Aprovação de obra para a conclusão de ciclovía. O Sr. Síndico esclarece sobre a existência do projeto da Ciclovía que foi implementado e bem recebido pelos moradores, especialmente as crianças e que agora será implementada a fase II. Informa que está

Eduardo

estudando a possibilidade da construção de uma churrasqueira no condomínio. E que a administração passada efetuou a compra dos pisos para o hall de entrada de cada bloco. Que está fechando com um profissional a instalação deste piso e que o mesmo será efetuado bloco à bloco e que o Condomínio irá absorver este custo e o da implementação da ciclovia sem rateio aos moradores. O Sr. Jeziel (D-102) apoia a implementação das melhorias sem rateio. A Sra. Aguida (C-034), informa que parte da ciclovia já está funcionando e questiona onde será a próxima parte. O Sr. Eduardo informa que esta nova parte será beirando a extensão do muro do Condomínio, formando um circuito ovalado. O Sr. Alexandre, informa que será efetuada a extensão com sistema de drenagem e esta obra será efetuada com empresa especializada e com emissão de laudo por engenheiro. O Sr. Crispim, informa que a prefeitura liberou construções em até 20% da área livre do Condomínio e que esta obra estaria dentro desta norma. O Sr. Alexandre informa que o Condomínio possui alguns orçamentos e que o valor médio entre eles gira em torno de R\$ 30.000,00 à R\$ 35.000,00 e que esta obra também não teria rateio. O Sr. Jeziel (D-102), informa que o piso da quadra está com depressão e necessita de manutenção. O Sr. Crispim (C-053), informa que já conversou com a empresa que efetuou a obra da quadra e esta informou que estava previsto que haveria uma acomodação do terreno após a obra e que a manutenção da quadra já possui orçamento para esta manutenção, mas que ainda está carecendo de alguns dados para o fechamento, mas que ressalta que na quadra não é permitido o uso de chuteira com cravos, bicicleta e skate. Esta manutenção também não será rateada. O Sr. Aécio (D-184), informa que possui experiência em obras e que tem observado que muitos prestadores de serviço não apresentam uma qualidade ou bons conhecimentos técnicos sobre o assunto. Que o mesmo poderia acompanhar as obras como uma ajuda ao Condomínio. O Sr. Eduardo, esclarece que muitos questionam o excesso de manutenções que ocorrem no condomínio. O mesmo elenca que ocorrem depredações e que os materiais utilizados na construção do Condomínio não são de 1ª qualidade, visto o mesmo ter sido construído por cooperativa nosso teto. Que a administração passada encontrou canos remendados com borracha por exemplo que tiveram que ser totalmente trocados e que por isso gera um volume considerável de manutenções. O Sr. Marcos (H-123), questiona porque a quadra cedeu. O Sr. Crispim, informa que quando houve a obra da quadra o terreno foi aterrado e houve a compactação do solo, porém que toda a compactação sofre uma acomodação. Que o construtor da quadra estava ciente e previu esta situação. Que a obra da quadra possuía uma garantia de 2 anos (padrão do mercado) mas que a acomodação do terreno foi mais lenta gerando os declives na quadra somente agora. É um processo natural e que iria ocorrer em um dado momento. O Sr. Alexandre convida o Sr. Aécio (D-184), a acompanhar alguma futura obra do Condomínio. O Sr. Alexandre informa que nunca trabalhou tanto desde que assumiu sua posição como Síndico do Condomínio. Que o mesmo gera uma quantidade enorme de demandas e situações que o tem mantido muito ocupado, mas que está aprendendo muito e que planeja de tornar síndico profissional daqui alguns anos quando se aposentar. A Sra. Patrícia (G-092), solicita uma posição sobre a sinalização da quadra, para que alguma criança não se machuque. O Sr. Aécio (D-184), informa que tem observado profissionais do mercado efetuarem a colocação do piso com má qualidade do serviço. Informa que para esta colocação (no hall) o piso deve ser nivelado (contrapiso) e observar a correta colocação das soleiras. O Sr. Alexandre convida o morador para que acompanhe a colocação do piso, junto ao profissional contratado para que o trabalho fique à contento. O Presidente coloca a proposta da Ciclovia em votação e a mesma foi aprovada por unanimidade. Passando-se ao item 5) Apresentação e alteração da Administradora. O Sr. Alexandre relembra a assembleia sobre a promessa de sua candidatura pela redução

de valores no Condomínio. Menciona sobre os problemas de cobrança que tem enfrentado devido a falta de informação de alguns moradores que se recusam à informar o número do cpf para constar do boleto do Condomínio e que alguns boletos que foram pagos em janeiro que o banco ainda não identificou a origem do pagamento, mas, que está verificando. Que neste começo de mandato sofreu com a falta de informações da gestão passada e do software que teria abreviado esta questão. Que recebeu muitas informações em papel e teve que correr juntamente com a administradora, para transformá-los em dados em sistema. Conhecer os inadimplentes, prestadores e analisar as opções para a redução de despesas. Entre as alterações já efetuadas, o prestador WRC, foi dispensado e o zelador. Gerando uma redução das despesas do Condomínio. Sobre a Administradora, estava presente seu sócio e fundador, Sr. Antonio Silvino, que se apresentou e se colocou à disposição dos Condôminos. Esclareceu que o sistema de atendimento da empresa é por telefone, com atendimento em horário de almoço e pelo site da administradora. Trata-se de uma empresa familiar e que está no mercado há mais de 20 anos, e que sua esposa exerce a atividade de advogada na empresa, assessorando se necessário os Condomínios. No momento o Campos de Piratininga já possui advogados, esclarece o Sr. Alexandre. Informa, o Sr. Silvino, que a administradora é um prestador de serviços do Condomínio e que não irá efetuar alterações sobre a forma de trabalhar do Condomínio. Que sua empresa se adapta ao Condomínio e não o contrário. Que a administradora atualmente está composta por 5 funcionários e que presta atendimento há 56 Condomínios em várias regiões. Que possui uma empresa parceira que efetua o trabalho de contabilidade para sua administradora e que é o responsável pelos serviços prestados por este colaborador. Informa que o contrato com o Condomínio possui vigência indeterminada, bastando um aviso e carência de 30 dias para o encerramento do contrato e que o mesmo sofreu as alterações solicitadas pela administração e Conselho. Informa que é uma empresa que zela pela qualidade e segurança das informações e que pode prestar uma ampla assessoria ao Condomínio. O Sr. Eduardo, informa que o contrato com a administradora ainda não foi assinado. E que a versão final do mesmo deve ser analisada após a assembleia. O Sr. Silvino informa que está providenciando um site, para atender os moradores, onde será possível retirar a 2ª via de boleto e outras informações do Condomínio. Moradora Maria Ivanilza (G-122), questiona se para uma maior transparência se seria possível incluir 2ª via de balancetes, taxas, notas das despesas do mês. O Sr. Silvino irá estudar a questão. O Sr. Fernando (C-103), sugere que além do site, que seja mantido o envio do balancete no boleto, como era feito até então. Questiona sobre o pagamento das contas do Condomínio de forma on-line se está funcionando com aprovação com duas chaves itoken, como era efetuado no Bradesco. A Sra. Maria Angélica, informa que possui a ciência da necessidade e que tem acompanhado os pagamentos efetuados via cheques e efetuado a conferência de cada lançamento e conta, mas, que devido a migração da conta para o Itaú, que não está de posse de seu token (está em poder do Sr. Alexandre) . Este se comprometeu à entregar o dispositivo do Bradesco para a Sra. Angélica para que o processo possa ser corrigido. O Sr. Fernando solicita que conste em ata a solicitação para que pagamentos on-line sejam efetuados com esta aprovação compartilhada. O Sr. Alexandre informa que esta situação é aplicável somente para a conta do Bradesco que atualmente está com baixa movimentação de pagamentos, devido à abertura da conta junto ao Banco Itaú. O Sr. Alexandre informa que esta conta do Itaú pode ser movimentada apenas com um token que está em seu poder. A Sra. Maria Ivanilza (G-122), questionou sobre o processo de candidatura para cargos no Condomínio, porquê não pode uma pessoa atrasar o condomínio e se candidatar, sua candidatura fica sem efeito? Sugere que seja revista a questão na

convenção. O Sr. Eduardo esclarece, que esta informação não consta na Convenção, mas, que na gestão do Síndico Edson Sauro, foi criado um dispositivo para a proteção para o Condomínio, de candidatos que acumulassem condomínios em atraso e que por algum interesse escuso, efetuasse a súbita quitação de seus débitos para poder se candidatar. Esta medida, deu-se devido a candidato à síndico que possuía débitos e misteriosamente os quitou para concorrer. O mesmo estava atrelado à uma administradora que pagou os débitos para o mesmo. Se este fosse eleito arrastaria esta administradora para o Condomínio. Assim, atualmente somente pode ser candidato o morador que efetuar o pagamento de suas cotas dentro do mês respectivo. O Sr. Alexandre informa que irá verificar esta questão. Passando-se para o item 6) Outros assuntos de interesse do Condomínio. O Sr. Marcos (H-123), a qualidade dos materiais, para que o trabalho seja efetuado com uma durabilidade maior. O Sr. Alexandre efetuou um breve parecer sobre sua gestão nestes 2 primeiros meses, onde efetuou a redução de alguns prestadores como já mencionado empresa WRC e do zelador por questão de alto salário. Informa que sobre a questão segurança que possui conhecimento e que estará orientando a segurança em algumas questões e que se necessário pode contar com apoio policial. O Sr. Martins (F-092), informa que sobre a questão do consumo de drogas, solicita uma ação mais enérgica, pois verifica que alguns usuários ainda utilizam a área comum para uso e sobre a jardinagem do condomínio se há margem para alguma redução. A Sra. Maria Angélica informa que o jardineiro que se encontra é o mais barato da região e o que executa o trabalho da melhor forma, que já foram pesquisadas outras empresas, mas que ora são mais caras, ora não executam um bom trabalho. O Sr. Jeziel (D-102), informa que precisou do levantamento de imagens e que se deparou com um ponto cego onde fica seu veículo. Sugere que seja feito um trabalho no sentido de que todo o Condomínio esteja coberto pelas câmeras. O Sr. Fernando (C-103), informa que levou um tombo ao descer a rampa pela faixa de pedestres recém pintada na entrada do Condomínio e que deve-se verificar o tipo de tinta para esta finalidade. 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



Emol.	R\$ 75,10
Estado	R\$ 21,32
Ipesp	R\$ 14,64
R. Civil	R\$ 3,94
T. Justiça	R\$ 5,15
M. Público	R\$ 3,62
Iss	R\$ 1,57

Totál R\$ 125,34
 Selos e taxas
 Recolhidos p/verba

8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
 Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.311.893/0001-20
 Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial
 Protocolado e prenotado sob o n. **1.455.873** em
19/04/2018 e registrado, hoje, em microfilme
 sob o n. **1.455.873**, em títulos e documentos.
 São Paulo, 19 de abril de 2018

Geraldo José Filiagi Cunha
 Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial
 Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto