

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONJUNTO RESIDENCIAL
CAMPOS DO PIRATININGA, REALIZADA EM 18 DE MARÇO DE 2022.**

Aos dezoito dias do mês de março do ano de 2022, reuniram-se nas dependências da quadra poliesportiva, sito a Avenida Parada Pinto, 737, nesta capital às 21h00, segunda convocação, os moradores dos apartamentos: Bloco A: 41, 162, 172; Bloco B: 22, 33, 42, 43, 52, 82, 91, 103, 134; Bloco C: 32, 33, 34, 41, 43, 53, 103, 104, 141, 142, 161; Bloco D: 14,33, 53, 61, 62, 71, 81, 124; Bloco E: 24, 32, 54, 61, 62, 124, 142, 172; Bloco F: 33, 84, 92, 182; Bloco G: 14, 34, 61, 63, 74, 93, 101, 102, 112, 143, 151, 174, 183; Bloco H: 22, 31, 51, 82, 111, 122, 133, 134, 144. E das unidades que participaram com procuração: Bloco C: 181, Bloco F: 132, Bloco G: 13. Atendendo ao edital de convocação regularmente expedido através de comunicados individuais e afixado nos elevadores dos edifícios, aplicativos de comunicação, e-mail e site, a fim de deliberarem sobre a ordem do dia **1) APROVAÇÃO DE REAJUSTE NO VALOR DA MENSALIDADE**, O Sr. Alexandre, síndico, solicitou candidatos para presidência da assembleia, no qual a Sra. Cristiane (B-91) foi candidata única e eleita por unanime, de mesma forma solicita um secretario para registro de ata, candidata única Sra. Natanna (143-G) eleita por unanime. **1) APROVAÇÃO DE REAJUSTE NO VALOR DA MENSALIDADE** Sr. Alexandre, síndico, iniciou a assembleia informando que iria apresentar slides para melhor explicar a situação financeira do condomínio, salientou que na assembleia anterior havia mencionado se caso o aumento não fosse aprovado muito provavelmente iria realizar uma nova assembleia para tratar assunto aumento, após realizar a análise criteriosamente, como já é feito de costume, as finanças dos meses de janeiro, fevereiro e março, sendo assim iniciou a explicação dos slides. Slide 1- "Valor do condomínio Abril de 2017, R\$ 431,00 + R\$ 22,00 de fundo de reserva", Sr. Alexandre, síndico, explicou que esses valores são referentes ao início do seu mandato como síndico, explicou que ao atingir o fundo de reserva o valor de R\$22,00 deixou de

ser cobrado, salientou que estamos há 5 anos sem reajuste. Slide 2- apresentou a tabela com o valor corrigido se o condomínio tivesse aplicado reajuste todos os anos pelo índice de Correção- IPC, o valor do condomínio seria de R\$ 550,00. Slide 3- "27,69% Esse é o valor da inflação neste período", Alexandre, síndico, informou que não houve essa correção. Slide 4- "Ou seja, o valor do condomínio hoje, caso fosse reajustado, deveria estar em R\$550,36". Slide 5- "Hoje em março de 2022, 5 anos depois continua em R\$431,00". Slide 6- "Arrecadamos o teto do fundo de reserva R\$ 248.256,00, foi parado de cobrar", Alexandre, síndico, informou que ao arrecadar o valor da cota parou de cobrar o valor do fundo de reserva. Slide 7- "Lembrando! Se entramos no fundo de reserva o gatilho é acionado e a arrecadação de 5% volta imediatamente. 50% do fundo de reserva pode ser utilizado e repostado com a arrecadação mensal. 50% somente emergência". Slide 8- "Conta de luz mensal janeiro 2018= R\$14.500,00 em 2022= R\$21.000,00 ou seja aumento de 44.82%". Slide 9- "Conta de água mensal janeiro de 2018=R\$ 39.524,74 em 2022= R\$ 51.000,00 ou seja aumento de 29.02%". Slide 10- "Apresentado a foto da conta de água referente ao mês de fevereiro de 2022 R\$55.260,53". Slide 11- "Folha de pagamento anual em 2018= 1.396.000,00 em 2021=R\$ 1.695.000,00, ou seja, aumento de 21.77%" Slide 12- "Caixa do condomínio, dezembro de 2017 = R\$262.101,84, setembro de 2020 R\$= 1.049.009,65, aumentamos nosso saldo em 300% - Isso é economia e gestão". Slide 13, 14, 15,16 e 17- "lembrando algumas obras feitas com a nossa economia: - reforma dos Halls dos blocos; colocação de aproximadamente 2 mil m² de piso; reforma e cobertura da quadra; reforma do parquinho; churrasqueira 1; churrasqueira 2; banheiros externos; ciclovia; espaço pet; construção da lixeira central, 3 locais de convivência com bancos, troca de todas as fechaduras por eletroímã; centenas de metros de grades e corrimãos são mais de 2 toneladas de aço; aproximadamente 400 metros de concertina; reconstrução muro parque; pintura de toda área comum; nova portaria; novos portões de entrada; reconhecimento facial, colocação de 600 m² revestimento em volta dos blocos". Slide 18- "Obras essenciais e não aparentes, troca de encanamentos por cobre; novo sistema elétrico para bombas; 6 novas bombas; modernização total de rede e internet; instalação de dezenas de câmeras; troca de 576

reguladores de gás". Slide 19- "Tudo isso sem nenhum rateio". Slide 20- "O condomínio está fazendo frente de R\$400.000,00 para a pintura das torres, amenizando o valor do rateio ou seja R\$400.000,00 a menos no caixa". Slide 21- "Saldo de R\$389.567,87 de fevereiro de 2022, Valor do fundo de reserva R\$248.256,00, 9 parcelas a vencer da pintura R\$121.500,00". Slide 22- Foi demonstrado a conta referente ao saldo do condomínio tem disponível, sendo: Saldo em conta (R\$389.567,87) – fundo de reserva (R\$ 248.256,00) - Valor empenhado pintura (R\$121.500,00) totalizando R\$19.811,87.

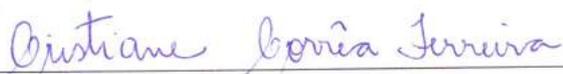
Slide 23 – Apresentado tabela de inadimplente mês a mês referente aos anos de 2020, 2021 e os dois primeiros meses de 2022, constatando que não houve uma variação no ano de 2020, porém a partir de abril de 2021 houve um aumento significativo da inadimplência. Slide 24- em destaque a tabela no qual está sendo apresentado opções de reajuste da mensalidade, opção 1 – 12% no qual os 3 primeiros meses estão no negativo, com o reajuste de 12% ficaríamos no positivo nos meses de abril até setembro e voltaríamos para o negativo em outubro quando ocorre o reajuste salarial; opção 2- 15% de reajuste no qual os 3 primeiros meses estão no negativo, porém o restante do ano está positivo. Slide 25- Apresentado os cenários "431,00- 0% de reajuste - R\$ 376.595,23 em déficit". Slide 26- "R\$431,00+12% (51,72) =R\$ 482,72 - R\$107.891,23 em déficit". Slide 27- "R\$431,00+15% (64,65) = R\$495,65- R\$ 40.715,23 em déficit". Alexandre, síndico, finalizou a apresentação, Presidente Cristiane, abriu para perguntas, Sra. Eliane G-63, está feliz com a administração do Alexandre, explicou que terá dificuldade, porém concorda com o aumento, questionou se esses inadimplentes que contribuiu com o déficit, Alexandre, síndico, explicou que não contou com os inadimplentes e que faz as devidas cobranças, que uma das hipótese para que os condôminos deixem de pagar o condomínio pois o juros é baixo, salientou que consegue negociar até 6 meses de atraso. Sr. Davi E-142, informou que viu a planilha de inadimplência e explicou que 2020 as pessoas estavam com dinheiro porque era início da pandemia que 2022 está pior, falou que está sendo feita uma excelente gestão, porém não concorda com o aumento. Alexandre, síndico, diz que espera que as coisas melhorem porém precisa desse aumento para manter as contas

do condomínio. Sr. Roger 104- C, referente a folha de pagamento diz que deve reduzir o número de funcionário, quando melhorar a situação financeira do condomínio contrataremos novamente, questiona se algum momento foi discutido o corte. Alexandre, síndico, informa que a arrecadação foi de 4 milhões, corte de funcionário seria o último caso, que temos 4 seguranças por plantão e o ferista, totalizando 17 seguranças, porém, temos dois postos fixos, portaria e cancela, limpeza temos uma para cada bloco e fazer os serviços externos, tais como, varrição, limpeza de churrasqueira, quadra, retirada de container, portaria, zeladoria, hall do térreo e dos andares do bloco, fazer corte de água também não seria justo. Sr. Eduardo 111-H, deixa claro que não é contra o aumento, porém gostaria de uma reflexão para que possamos pensar mais a frente, questiona se inadimplência não irá dobrar ou até mesmo triplicar, lembrou que na última assembleia não foi aprovado o aumento e que a administração ficou de apresentar um plano de redução de custo, acha que devemos rever atitudes do condomínio e as famílias, para que daqui um prazo curto de tempo não voltarmos para em assembleia para um novo aumento precisamos começar a pensar a médio e longo prazo, citou que devido a guerra pode ser que a situação do mundo piore e isso nos afete (alguns momentos ficou inaudível). Alexandre, síndico, sobre plano de economia não se recorda, informa na assembleia anterior foi falado que voltaríamos em março para mostrar os números financeiros, informa que se não for aprovado que terá quem ser formado uma comissão para decidir quais gastos teremos, informa que não tem como prever o que vai acontecer no mundo, como vai ser a inflação, citou o exemplo da situação hídrica, no qual estava previsto racionamento porém choveu mais do que esperado e não teve racionamento, que é um dia após do outro, no período de 4 anos de sua gestão aumentou segurança e conforto do condomínio, sem aumento do condomínio, porém agora se faz necessário. Alexandre 124-D, informou que foi conselheiro durante 5 anos é contador e não adianta pressionar o síndico, pois foi feita muita economia, não podemos retroceder, temos que ter consciência melhoramos e precisamos dos serviços restados. Alexandre, síndico, informa que continua fazendo economias reduzindo custos, precisa fazer algumas manutenções, porém está segurando essas manutenções pois os custos são altos e não financeiramente não é o

momento, está dando preferência a manutenção emergencial, se for demitir oito funcionários seria um custo de duzentos mil em média, dividido por apartamento sairia em torno de R\$ 347,22, com o boleto para pagamento imediato, salientou que tem os inadimplentes e o condomínio não tem como arcar com essa dívida, o condomínio já está pagando os inadimplentes da pintura, lembrando que se tivermos que pagar algo que está fora da previsão será feito por rateio. Sra. Lelia 32- C, informa que que expor alguns pontos, diz que não está questionando a gestão do Alexandre, porém estamos vivendo ainda em uma pandemia, questiona se tivermos o aumento hoje a inadimplência não irá aumentar, segundo ponto, foi colocado em novembro que seria passado algumas sugestões que seriam estudadas, falado sobre os elevadores desligar alguns períodos, teremos que ter redução sim todos temos que apertar o cinto, não desmerecendo nosso condomínio está muito bom, porém não acho justo pagar um aumento de 15%, dar a ideia de fazer uma comissão para ideias de economia (alguns momentos o ficou inaudível). Alexandre, síndico, informa que entende o cenário é triste, porém devemos pensar que é nossa vida, posso patrimônio que está em questão, foi falado em desligar os elevadores, questiona se pararam pra pensar em quem mora no 18, em quem trabalha ou estuda até tarde ter que subir de escada porque o elevador está desligado, volta a dizer que não é justo, salienta que os 15% são referentes a 5 anos sem aumento se diluir são 3% por ano, a gente paga pelo serviço que a gente tem. Natanna, referente ao questionamento do Eduardo e Lelia sobre o plano de economia informa que fizemos reuniões para ver em qual ponto podemos economizar, não acha justo por exemplo apagar metade das luzes do estacionamento como foi sugerido, ficamos esperando os moradores que se manifestaram em levar sugestões e não houve nenhum contato com a administração, no momento que estava explicando foi interrompida pelo Sr. Laudeci 74- G, no qual questionou porque não foi chamada nenhuma reunião para dar opinião, Sra. Natanna tenta falar novamente que a opinião pode ser dada diretamente a administração e não necessariamente em uma reunião, novamente o Sr. Laudeci 74- G, interrompe não deixando a Sra. Natanna terminar a explicação, informa que o mesmo não esta respeitando o momento de fala dela, para evitar confusão Sra. Natanna resolve não

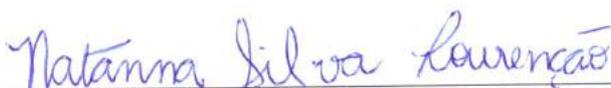
entrar na discussão pede desculpa aos presente e encerra, Alexandre, informa que na última assembleia informou que não falou que iria apresentar plano de economia e sim os dados financeiros, como estariam as contas do condomínio na atualidade, não adianta desligar metade dos elevadores e nem desligar as luzes de estacionamento como foi levantado essa opção na última assembleia, não resolveria o problema financeiro, referente a assembleia ser na sexta-feira à noite, foi realizada uma enquete e esse dia foi o vencedor, foi encaminhado por e-mail, colocado aviso nos elevadores e por aplicativo do condomínio para quase 2 mil pessoas e só tivemos 113 votos, informa que as assembleias serão a noite, a participação dos condôminos é baixa, salienta que todos os contratos foram revistos e renegociados. Eliane 63-G referente ao aumento quais os valores propostos, (alguns momentos inaudíveis), e inadimplência, Alexandre, síndico, informa que não tem como prever se realmente terá aumento na inadimplência, e que os reajustes são feitos de acordo com o IPCA. Alexandre 183-G, informa que estamos em 66 apartamentos na assembleia reflete a preocupação num todo menos de 15%, as pessoas tiveram a chance de estar aqui votando relata que em 2014 teve problema de água em São Paulo, a conscientização teve que vir de todos menos gasto com água, menos tempo chuveiro, menos lavagem de roupa, esse aumento representa uma pizza por mês ou dois reais por dia, qualquer empresa quando acontece alguma crise a primeira opção é sempre corte de funcionário, tem certeza que se cortar funcionário morador não vai querer lavar churrasqueira entre outra coisas, precisamos mudar atitude de todos como convivência(alguns momentos inaudíveis), Alexandre, síndico, informa que sempre foi muito transparente em sua gestão que só está pedindo esse aumento porque realmente é necessário, que aplica multa em pessoas que deixam lixo no chão imagina sem funcionários, que é inadmissível, que consciência da economia deveria ser de todos, as pessoas esquecem que nosso condomínio está com o valor da água incluso. Sr. Paulo 34-C, relata que foi até a assembleia predisposto a não aceitar o aumento, porém mediante aos fatos apresentados entende o motivo do aumento e é a favor, falou sobre as pessoas deveriam participar mais de dar mais sugestões e levar a administração, salientou que comprou recentemente o apartamento que fez pesquisa

e o condomínio em relação ao que temos é o mais em conta da região. Alexandre, síndico, sugeriu que montasse uma comissão para ajudar com sugestões de economia, porém não houve manifestações. Bianca 184-F, informa que o aumento de 15% impactaria muito em suas finanças, porém pensando nas famílias sugeriu o aumento gradual, seria uma boa opção. Alexandre, síndico, informa que não é possível, pois iria aumentar o déficit e entraria no fundo de reserva, seria bem pior, o condomínio não tem caixa para dar aumento gradual. Mario 184-F, condomínio utilizou 400 mil na pintura, gostaria de fazer apenas um comentário que na época da aprovação da pintura foi terminantemente contra pois acreditava ser um gasto supérfluo e considera que era sim, com certeza o condomínio ficou mais bonito porém se não tivéssemos aprovado o condomínio não estaria nessa situação, pois se não tivesse pagando o rateio não ficaria tão pesado, só um comentário antes da gente decidir algo em assembleia devemos pensar se é supérfluo ou se é realmente necessário. Alexandre, síndico, informou que a pintura dos prédios foi necessária pois vários apartamentos estavam com infiltrações e estávamos com o risco de sermos processados. Presidente solicitou a palavra e iniciou a votação, perguntando quem era a favor do reajuste 40 pessoas a favor, logo após perguntou quem era contra 16 pessoas, e 03 abstenções, totalizando 59 pessoas ao término da assembleia. Alexandre, síndico, agradeceu a presença de todos. Presidente as 22:45 declara a assembleia encerrada.



Presidente: Cristiane Correa Ferreira.

CPF: 129089978-94


Secretária: Natanna Silva Lourenção.

CPF: 386996.538-08



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 1.920.929 de 12/05/2022

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo 7 (sete) páginas, foi apresentado em 11/05/2022, o qual foi protocolado sob nº 1.924.657, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.920.929** no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Denominação

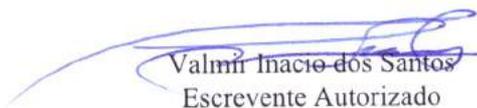
CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPOS DE PIRATININGA

CNPJ nº 03.074.257/0001-86

Natureza:

ATA DE CONDOMÍNIO

São Paulo, 12 de maio de 2022


Valmir Inácio dos Santos
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
RS 87,16	RS 24,82	RS 17,02	RS 4,62	RS 5,96
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
RS 4,21	RS 1,82	RS 0,00	RS 0,00	RS 145,61



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

00200822284428236



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

1136544TIFE000016447ED22G