

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OCEANO, SITUADO AVENIDA GENERAL RONDON Nº 505, ASTURIAS, GUARUJÁ/SP, REALIZADA EM 18 DE OUTUBRO DE 2014.

DATA, LOCAL E HORÁRIO: Aos dezoito dias de outubro de dois mil e quatorze, nas dependências do próprio condomínio, situado na Avenida General Rondonnº 505, Astúrias, Guarujá/SP, às 09:30 horas, em segunda convocação; **PRESENÇA:** Condôminos que assinaram a lista que antecede esta ata (pela ordem das assinaturas, representantes das seguintes unidades: A-012, A-023, A-036, A-045, A-091, A-093, A-101, A-104, A-111, A-113, A-122, A-125, A-144, A-162, A-173, B-042, B-053, B-062, B-064, B-083, B-091, B-092 e B-161); **FORMA DE CONVOCAÇÃO:** Edital enviado por carta registrada a todos os condôminos; **ORDEM DO DIA:** a) Composição da Mesa Diretora dos Trabalhos; b) Leitura e votação da ata anterior; c) Prestação de contas do período de setembro/2013 a agosto/2014; d) Previsão orçamentária; e) Reposição de mobiliários de madeira da piscina, área gourmet e churrasqueira com dotação de verba específica; f) Implantação de sistema de antena parabólica coletiva; g) Assuntos Gerais; **OCORRÊNCIAS e DELIBERAÇÕES:**

a) Composição da Mesa Diretora dos Trabalhos: Iniciados os trabalhos, nos termos do estabelecido no artigo 33 da Convenção Condominial, assumiu a presidência o síndico, Sr. Carlos Fernando Positelli, (apto. A-036) que, uma vez empossado, convidou a mim, Edna de Freitas, representante da administradora, para secretária.

b) Leitura e votação da ata anterior: Dispensada a leitura da ata da assembleia anterior, uma vez que dela todos haviam recebido uma cópia, foi a mesma submetida ao plenário e aprovada por unanimidade.

c) Prestação de contas: Esta secretária apresentou à presidência Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certificado de Regularidade do FGTS-CRF. Informou, também, que as pastas mensais contendo todos os documentos contábeis e os extratos bancários foram entregues mensalmente no prédio para conferência, nelas não constando qualquer ressalva, e que se encontravam no local à disposição de todos, e que permanecerão definitivamente no edifício para consulta de eventuais condôminos interessados. Em seguida, o síndico manifestou-se sobre as manutenções e benfeitorias realizadas pela atual gestão, solicitando à administradora que encaminhe cópia a todos os condôminos da relação detalhada juntamente com cópia da ata, salientando que a maior parte dos serviços foi realizada pela própria mão de obra do condomínio, aproveitando-se as habilidades dos empregados, evitando-se ao máximo a contratação de terceiros. Ato contínuo, foram discutidas, votadas e aprovadas, por unanimidade, todas as contas de 1 de setembro de 2013 a 31 de agosto de 2014.

d) Previsão orçamentária para o ano 2014: O conselheiro Sr. Silvio Borelli (apto. B-62) apresentou a situação dos recursos 2012/2013/2014, a saber:

123781

	31/08/12	31/08/13	% déficit / superávit em relação período anterior	31/08/14	% déficit / superávit em relação período anterior
DESPESAS ORDINARIAS	157.888,00	79.047,00	déficit 150%	39.066,88	superávit 50,5%
FUNDO RESERVA	107.587,00	167.193,00	superávit 55,4%	179.320,10	superávit 7,25%
SALDO TOTAL	265.475,00	88.146,00		140.253,22	

Comparativo Despesas – Previsto X Realizado

ITENS	PREVISTO	REALIZADO	%	DIFERENÇA
PESSOAL / ENCARGOS SOCIAIS	832.912,00	951.367,19	57,06%	-118.455,19
RESCISÕES	0,00	34.848,89	2,09%	-34.848,89
FGTS RESCISÓRIO	0,00	10.961,44	0,66%	-10.961,44
CONSERVAÇÃO/MANUTENÇÃO	237.454,00	178.088,36	10,68%	59.365,64
TARIFAS PÚBLICAS / CONSUMO	200.777,00	185.923,46	11,15%	14.853,54
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	48.232,00	50.851,70	3,05%	-2.619,70
SEGURO	6.715,00	7.697,05	0,46%	-982,05
ELEVADORES / PEÇAS	78.363,00	65.564,77	3,93%	12.798,23
MANUTENÇÕES/ASSIST.TECNICA	24.672,00	33.973,41	2,04%	-9.301,41
ASSINATURAS (TV/BANDA LARGA/TEL)	4.766,00	7.448,69	0,45%	-2.682,69
DESPESAS ADMINISTRATIVAS DIV.	31.842,00	17.324,90	1,04%	14.517,10
TARIFAS BANCÁRIAS	5.830,00	5.395,26	0,32%	434,74
DESPESAS EXTRAS / EVENTUAIS	134.085,00	117.826,36	7,07%	16.258,64
LIFREE - SISTEMAS DE ACESSO	16.500,00	0,00	0,00%	16.500,00
TOTAIS	1.622.148,00	1.667.271,48	100,00%	-45.123,48
MÉDIAS	135.179,00	138.939,30		-3.760,30

DÉFICIT ENTRE REALIZADAS X PREVISTAS DE --	2,8%
REAJUSTE SOBRE AS DESPESAS REAIS PARA A PREVISÃO DE --	8,5%
TOTAL REAJUSTE SOBRE A ATUAL ARRECADAÇÃO	11,3%

123781

RESUMO PREVISTO X REALIZADO - EM RELAÇÃO RECEITAS				
	RECEITA PREVISTA	RECEITA REALIZADA	DIFERENÇA	DÉFICIT
Ordinárias	135.179,00	129.745,91	5.433,09	
Fundo de Reserva	6.759,00	6.487,31	271,69	4,02%
RESUMO PREVISTO X REALIZADO - EM RELAÇÃO DESPESAS				
	DESPESA PREVISTA	DESPESA REALIZADA	DIFERENÇA	
Ordinárias	135.179,00	-138.939,30	-3.760,30	

Com base nos demonstrativos apresentados e considerando o reajuste de 8,5% (oito e meio por cento) estabelecido da Convenção Coletiva dos empregados em condomínios de Guarujá, o Sr. Silvio apresentou a previsão orçamentária elaborada com base nos gastos dos últimos 12 (doze) meses, acrescidos de 8,5% (oito e meio por cento) sobre salários e encargos sociais e 8% (oito por cento) sobre as demais despesas, o que representa um reajuste de 11,38% sobre a arrecadação atual, a qual submetida à votação, foi aprovada por unanimidade, a seguir discriminada:

Descrição	Despesas realizadas set/13 a ago/14	Previsão	%
Despesas com Pessoal/ Obrigações	951.365,19	1.032.232,00	57,13%
Rescisões / FGTS rescisório	45.810,33	49.705,00	2,75%
Conservação / manutenção	178.088,36	193.226,00	10,69%
Tarifas públicas/consumo	185.923,46	200.800,00	11,11%
Taxa administração	50.851,70	55.175,00	3,05%
Seguro	7.697,05	8.320,00	0,46%
Elevadores/peças	68.869,11	74.380,00	4,12%
Manutenção/assistência técnicas	30.671,07	33.130,00	1,83%
Assinaturas (Tv /banda larga/telefone	7.448,69	8.050,00	0,45%
Despesas administrativas diversas	17.324,90	18.720,00	1,04%

Tarifas bancárias	5.395,26	5.830,00	0,32%
Despesas extras / eventuais	117.826,36	127.260,00	7,04%
TOTAIS	1.667.271,48	1.806.828,00	100,00%
MÉDIA MENSAL	138.939,29	150.569,00	

Composição da arrecadação

Despesas ordinárias	150.569,00
Fundo de Reserva	7.528,45
Total	158.097,45

123781



[Handwritten signature]

Rateio

DESCRIÇÕES	FRAÇÕES IDEAIS	DESPESAS ORDINÁRIAS	FUNDO RESERVA	VALORES UNITÁRIOS	QTDE.	VALORES TOTAIS
Bl A - Aptos finais 1 e 4	0,57830%	870,74	43,54	914,28	36	32.913,99
Bl A - Aptos finais 2 e 3	0,47510%	715,35	35,77	751,12	36	27.040,36
Bl A - Aptos finais 5 e 6	0,47470%	714,75	35,74	750,49	36	27.017,59
Bl B - Aptos finais 1 e 4	0,77020%	1.159,68	57,98	1.217,67	36	43.836,00
Bl B - Aptos finais 2 e 3	0,47950%	721,98	36,10	758,08	36	27.290,78
Totais					180	158.098,71

Ainda neste item, ratificou-se, por unanimidade, a utilização do fundo reserva para pagamento de despesas ordinárias durante o exercício findo para evitar arrecadações extras, autorizando-se, também de forma unânime, transferir R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) do fundo reserva para o fundo de caixa para que não fique nenhuma conta negativa, ficando desde logo esclarecido que se trata de meros lançamentos contábeis, em nada alterando o saldo bancário porque o condomínio movimenta conta única.

e) Reposição de mobiliários de madeira da piscina, área gourmet e churrasqueira com dotação de verba específica: O síndico informou que se faz necessário repor parte do mobiliário do condomínio, devido ao desgaste natural dos móveis e com intuito de preservar o projeto decorativo entregue pela construtora. Após troca de opiniões, aprovou-se, por unanimidade, a arrecadação de verba específica para esse fim de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) no mesmo boleto das despesas ordinárias, com vencimento em 01/11/14, rateada pelas unidades autônomas na proporção das suas respectivas frações ideais, consoante abaixo discriminado:

DESCRIÇÕES	FRAÇÕES IDEAIS	MOBILÁRIO	QTDE.	VALORES TOTAIS
Bl A - Aptos finais 1 e 4	0,57830%	173,49	36	6.245,64
Bl A - Aptos finais 2 e 3	0,47510%	142,53	36	5.131,08
Bl A - Aptos finais 5 e 6	0,47470%	142,41	36	5.126,76
Bl B - Aptos finais 1 e 4	0,77020%	231,06	36	8.318,16
Bl B - Aptos finais 2 e 3	0,47950%	143,85	36	5.178,60
Totais			180	30.000,24

f) Implantação de sistema de antena parabólica coletiva: O Sr. Carlos explicou que a implantação do sistema de antena parabólica oferecerá aos condôminos uma alternativa a mais de sinal de televisão. Após troca de opiniões, aprovou-se por maioria a instalação de antena parabólica, ficando desde logo aprovada a verba de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para fazer face aos serviços, a ser rateada pelas unidades autônomas base nas respectivas frações ideais juntamente com o boleto condominial de 1º de janeiro de 2015.

g) Assuntos gerais: O titular da administradora e advogado do condomínio, Arnaldo Vieira e Silva, prestou os esclarecimentos que reputou necessários sobre o andamento das ações de



cobranças, e respondeu a todas as indagações que lhe foram formuladas a respeito, observando que existem 7 (sete) condôminos com mais de 3 (três) meses de atraso, representando 3,8% da massa condominial, percentual esse que está abaixo da média do setor. Em seguida o conselheiro Sr. Alexandre Ciampi (apto. B-53) manifestou-se sobre o que segue:

a) Internet: será estudada com a NET - Serviços de Comunicação S/A a possibilidade de aumentar a velocidade da banda larga, a fim de não sobrecarregar o sistema de monitoramento interno por câmeras de segurança, e permitindo a repetição do sinal de wi-fi nas áreas comuns do térreo; **b) Garagem:** a garagem foi demarcada de forma que os empregados guardem suas motos e bicicletas organizadas em local próprio. Outras sinalizações também foram distribuídas pelo estacionamento, incluindo sinais refletivos, placas e correntes, o que se mostrou mais efetivo e econômico do que a pintura do piso, já que o material testado não aderiu o suficiente, e a pintura indicada (igual à de shopping centers) foi orçada em valores muito altos; **c) Segurança:** para fins de cadastro dos prestadores de serviços nas unidades autônomas, tais como empregadas domésticas e faxineiras, solicitou-se que os proprietários forneçam ao zelador cópia do documento de identidade com foto e comprovante de residência destas trabalhadoras. Foi solicitado, também, que as tags de identificação dos veículos sejam instaladas, observando-se o cuidado de atualizar o equipamento quando da troca de carro ou veículos de visitas, colaborando assim com a segurança dos usuários do condomínio. Ainda sobre a segurança, o Sr. Alexandre pediu que os empregados fossem cobrados da obrigatoriedade de manter a guarita sempre fechada, já que lá mandou instalar vidros blindados, e a porta acaba sendo o único acesso mais frágil deste importante posto de trabalho. Por fim, informou que a guarita "P2" (entrada do lado praia) foi reformada e será reativada, para uso nos finais de semana e temporada, quando o acesso será estendido das 22h para 24h; **d) Livro de Ocorrências:** ressaltou-se a importância de que todas ocorrências de descumprimento das normas condominiais sejam anotadas no Livro de Ocorrências em poder do zelador, constando o fato, sua data e horário, bem como a identificação de quem o observou, a fim de oferecer ao síndico os elementos comprobatórios para tomar as medidas cabíveis; **e) Quadro de chaves:** foi designado um local próprio e trancado, para guarda das chaves dos apartamentos, de acesso exclusivo do zelador, que às fornecerá às pessoas indicadas pelos respectivos proprietários.

Em seguida, o Sr. Alexandre manifestou-se sobre a importância do uso dos acessórios de identificação, pulseiras ou cartões, por todos os usuários do edifício, sejam eles proprietários, locatários ou visitantes. Informou também que segue sendo realizado pelo zelador o cadastramento de pessoas no sistema interno do condomínio, e para tanto se faz necessário que os condôminos compareçam à sala de administração localizada no subsolo para fazer os procedimentos necessários.

Sobre os aluguéis, reportando-se à decisão da Assembleia Geral Ordinária de 03/11/12, ressaltou-se mais uma vez que é obrigatória a entrega da ficha de autorização por escrito assinada pelo proprietário, constando o nome de todas as pessoas que ficarão no apartamento, os números dos documentos de identidade, placas dos veículos e período de utilização, sem a qual será terminantemente proibido o acesso às dependências do condomínio.

O síndico informou que estudará a contratação de empresa para fornecimento de equipamentos de ginástica em comodato, em razão do alto custo de manutenção e reposição dos aparelhos da academia.

Foi solicitado que os empregados sejam orientados para, em serviço, utilizarem os crachás de identificação onde constam seus nomes. Para resolver o problema de vez, nos próximos uniformes devem ser bordados os nomes e funções dos respectivos empregados.

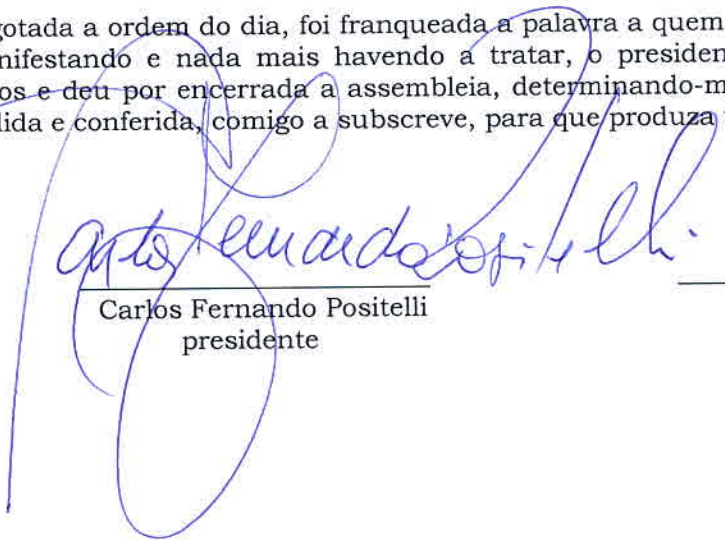
O síndico colocou em discussão a contratação de show musical para entretenimento na passagem do ano. Após troca de opiniões, por maioria foi rejeitada a proposta para realização de musical no próximo réveillon. Por fim, deliberou-se estender a permissão do uso de todas as áreas comuns de lazer até as 23h00 na temporada que compreende os meses de dezembro, janeiro e fevereiro, bem como o mês de julho.



SANTOS
Sede Própria: Avenida Ana Costa nº 240
Encruzilhada - Santos - CEP 11060-000
Telefax: (13) 3233-8000
e-mail: vieirasantos@vieiraimoveis.com.br

GUARUJÁ
Subsede Própria: Avenida Leomil nº 841
Centro - Guarujá - CEP 11410-280
Telefax: (13) 3344-3232
e-mail: vieiraguaruja@vieiraimoveis.com.br

Esgotada a ordem do dia, foi franqueada a palavra a quem dela quisesse fazer uso. Ninguém se manifestando e nada mais havendo a tratar, o presidente agradeceu o comparecimento de todos e deu por encerrada a assembleia, determinando-me a lavratura desta ata, que, depois de lida e conferida, comigo a subscreve, para que produza todos os seus efeitos legais.


Carlos Fernando Positelli
presidente


Edna de Freitas
secretária



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

GUARUJÁ - SP

Apresentado hoje, protocolado e registrado
sob nº **123781**

Guarujá, **08 DEZ. 2014**

☐ RUBENS MORAES - Oficial ☐ ALEXANDRE JOSE LOPES - Substituto
☒ GILVAN DE LIMA - Escrevente ☒ ANTONIA LISBOA DE LIMA - Escrevente
RUA SANTO AMARO, 492 - CEP 11410-914 - TEL. (13) 3308-3300

REG. TÍT. E DOC. - GUARUJÁ/SP
Registrador R\$ **102,89**
Ao Estado R\$ **30,37**
I.esp R\$ **22,31**
Reg. Civil R\$ **3,58**
Trib. Justiça R\$ **3,48**
Emissão R\$ **7,51**
TOTAL R\$ **169,51**

1ª TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO
DE LETRAS E TÍTULOS - GUARUJÁ - SP
Registro de Títulos e Documentos
Gilvan de Lima
ESCREVENTE
R. Santo Amaro, 492 - Tel. 3308.3300