

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO ORVALHO GRANJA VIANA, REALIZADA AOS TREZE DIAS DO MÊS DE JUNHO DO ANO DE DOIS MIL E TREZE.

Aos treze dias do mês de junho do ano de dois mil e treze, reuniram-se os Srs. Condôminos do **Condomínio Orvalho Granja Viana**, situado nesta capital na Rua Gal. Fernando Vasconcellos C. de Albuquerque, 775, em Assembleia Geral Extraordinária, com início às 19h30 em segunda convocação, tendo em vista não haver quórum legal em primeira. Estiveram presentes os Srs. Proprietários e/ou Procuradores das unidades que assinaram o livro de presenças. Para a presidência dos trabalhos foi indicado e eleito por unanimidade o Sr. Paulo Sérgio Thompson (casa 04), que convidou a mim, Rafael Martins Attie, representante da Robotton Master Consultores Imobiliários Ltda., para secretariá-lo. Constituída a mesa, foi lida a ordem do dia, constante do edital de convocação enviado a todos os condôminos em tempo hábil. Os presentes foram informados de que a Assembleia seria registrada através de filmagem, não havendo nenhuma manifestação contrária dos presentes a respeito. **I) APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA DE ESTUDO FINANCEIRO ELABORADA PELO SR. ROB NOELS (CASA 47), CONFORME DELIBERADO NA ASSEMBLEIA REALIZADA NO DIA 04 DE ABRIL DE 2.013, INCLUINDO A DECISÃO SOBRE REVOGAÇÃO OU MANUTENÇÃO DO REAJUSTE DE 7% (SETE POR CENTO) APROVADO NA ÚLTIMA ASSEMBLEIA.** Inicialmente, a Sra. Mari Estela de Vasconcelos (casa 10), sugere a inclusão, nas pautas das próximas Assembleias, da leitura e aprovação da ata anterior. Não houve deliberação a respeito. Em seguida, foi passada a palavra ao Sr. Rob Noels (casa 47), que apresentou, através de projeções, uma planilha financeira demonstrando comparativo dos custos atuais, com propostas sugeridas para mudança da gestão administrativa do Condomínio, esclarecendo que o objetivo principal deste planejamento, é a redução das despesas mensais, além da proposta de contratação de um síndico profissional. A planilha apresentada passa a fazer parte integrante da presente ata. Com a palavra, o Sr. Presidente questiona se o risco da contratação própria foi considerada no estudo financeiro, bem como a substituição de funcionários, em eventuais coberturas de férias / doenças, vantagem esta apresentada nas empresas de terceirização de mão de obra. Ato contínuo, o Sr. Rob Noels agradeceu de prontidão o Sr. Paulo Sérgio quanto aos apontamentos, mas que realmente não havia previsto tais ocorrências. Em seguida, o Sr. Rob Noels explicou que a ideia nesta Assembleia, seria apenas apresentar e dar ciência aos condôminos, de uma proposta de gestão administrativa, para que os condôminos possam analisar com calma as sugestões, que impactariam em redução de despesas, complementando que a mudança seria aplicada em novembro, se aprovada. Foi informado pelo Sr. Rafael Martins Attie, que obteve autorização da Diretoria da Robotton, para reduzir a taxa administrativa do Condomínio Orvalho Granja Viana para R\$ 2.650,00 (dois mil seiscentos e cinquenta reais), no intuito de auxiliar na redução dos custos mensais. Os presentes agradeceram de prontidão, no entanto, foi solicitado que o representante da administradora, tente negociar com a Diretoria, uma maior diminuição do valor. Após amplos debates, várias dúvidas levantadas sobre o estudo financeiro e prestados os esclarecimentos, os presentes parabenizaram o auxílio do Sr. Rob Noels e informaram que as propostas apresentadas são de grande valia, sendo sugerida a criação de uma comissão de moradores para avaliar, em conjunto com o Sr. Rob Noels e Corpo Diretivo, a planilha dos números apresentados, com base em informações e dados mais criteriosos, para aprovação em uma próxima Assembleia a ser realizada em final de setembro, sendo aprovada pela unanimidade dos presentes. Foram indicados e eleitos os seguintes condôminos para compor a Comissão: Sr(as): Mari Estela de Vasconcelos (casa 10); Marcelo D'Emidio (casa 31); Celso Alves (casa 22); Rodrigo Giosa (casa 03); Robert Mena Barreto (casa 48); Demetrio Zachariadis (casa 42); Carlos Eduardo Fernandes (casa 34); Paulo Sérgio Thompson (casa 04); Eliseu Feliciano (casa 49); Rodrigo Soares Cintra (casa 02) e Marina de Lorenzo Oku (casa 23). Ato contínuo, foi deliberado que a comissão informe aos presentes, das datas das reuniões a serem realizadas e reportem à síndica ou subsíndica a evolução dos trabalhos. Dando continuidade, a Sra. Sandra Andreoli (síndica), apresentou, através de projeções, os trabalhos de manutenção executados no Condomínio e em execução, desde janeiro/2013. A apresentação passa a

fazer parte integrante da presente ata. Em complemento, esclareceu que todas as obras e melhorias foram executadas sem rateio extraordinário, sendo quitadas pelo saldo existente na conta ordinária. Informou em seguida sobre a receita de aproximadamente R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais) provenientes da recuperação dos valores de duas unidades que se encontravam em processo judicial por atraso nas cotas condominiais. Apresentou na sequência uma planilha financeira de janeiro a maio/2013, explicando que, adotando algumas providências, tais como eliminação de dois jardineiros do contrato vigente com a Granja Verde e renegociação do contrato com a Robotton, seria possível contratar, com a Street, pelo período de 5 meses, com término de vigência em 01 de novembro de 2013, um ronda noturno, sem que fosse necessário qualquer tipo de rateio extra ou alteração na previsão orçamentária, isso tudo, considerando a manutenção do reajuste dos 7% (sete por cento) aprovados na Assembleia realizada em 04 de abril de 2013, sendo tal deliberação aprovada por maioria de votos. Isto posto, passou-se ao segundo item da Ordem do Dia. **II) APRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÃO EM RELAÇÃO AOS SEGUINTE ORÇAMENTOS, INCLUINDO ARRECADAÇÃO DE VERBA EXTRAORDINÁRIA, SE NECESSÁRIO: a) REDUTOR DE VELOCIDADE; b) INSTALAÇÃO DE CÂMERAS; c) CONTROLE DE ACESSO.** Com a palavra, a Sra. Sandra Andreoli (síndica), expôs aos presentes que estão em andamento, as seguintes providências: **a) Redutor de velocidade** – Esclareceu que, solicitou orçamentos para aquisição de aparelhos para auferir a velocidade dos veículos, quando transitam internamente pelo Condomínio, uma vez que há ocorrências de moradores que excedem o limite de velocidade permitida. Ato contínuo, informou que as propostas estão em análise, mas que os valores estão bem elevados; **b) Instalação de câmeras** – Explicou que os serviços de instalação de câmeras foram finalizados e houve apresentação, na reunião do dia 25/05 pelo Sr. Luciano Freitas (casa 45) do funcionamento do sistema; **c) Controle de acesso** – A Sra. Sandra Andreoli explicou que, o Corpo Diretivo está buscando alguma solução no mercado, para implantação de um controle de acesso informatizado na portaria, neste momento, o Sr. Carlos Eduardo (casa 34) se comprometeu a fornecer o software para o controle de acesso da portaria. Com a palavra, o Sr. Robert Mena Barreto (casa 48), fez uma breve explanação aos presentes sobre a necessidade desta implementação, por se tratar exclusivamente de um item relacionado à segurança de todos os moradores. Isto posto, passou-se ao terceiro e último item da Ordem do Dia. **III) INFORMAÇÕES SOBRE ATIVIDADES RECENTES NO CONDOMÍNIO E PREVISÃO DE MANUTENÇÕES FUTURAS, INCLUINDO ARRECADAÇÃO DE VERBA EXTRAORDINÁRIA, SE NECESSÁRIO: a) PALESTRA SOBRE SISTEMA DE SEGURANÇA IMPLEMENTADO NO CONDOMÍNIO; b) CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA REALIZAR O DIAGNÓSTICO DE RISCO DE SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO; c) CONTRATAÇÃO DE ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA PARA REVISÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL; d) REFORMAS / MANUTENÇÕES EXECUTADAS E PREVISTAS.** Foi exposto pela Sra. Sandra Andreoli (síndica), as seguintes informações sobre as atividades que estão sendo realizadas no Condomínio: **a) Palestra sobre sistema de segurança implementado no Condomínio** – Informou que foi realizado no dia 25 de maio de 2013 pelo representante da empresa Street, às 10h00 no salão de festas, uma palestra sobre o sistema de segurança implementado no Condomínio, sendo que a cartilha de procedimentos passa a fazer parte integrante da presente ata; **b) Contratação de empresa para realizar o diagnóstico de risco de segurança do Condomínio** – A Sra. Sandra Andreoli esclareceu que foi contratada, após concorrência e aprovação do Corpo Diretivo, a empresa Assertec – Assessoria de Serviços Técnicos Empresariais e Condominiais, para realizar serviços de consultoria técnica na área de segurança preventiva e patrimonial no Condomínio Orvalho Granja Viana, no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), sem necessidade de rateio extraordinário entre os condôminos. Ao final da prestação de serviços, a empresa Assertec emitirá um relatório (Diagnóstico de Risco), constando de forma discriminada e técnica, os pontos positivos e negativos (vulneráveis) do Condomínio, recomendando providências necessárias para amenizar os riscos verificados; **c) Contratação de escritório de advocacia para revisão da Convenção Condominial** – Informado que foi contratada, após concorrência e aprovação do Corpo Diretivo, a empresa Monezzi Advocacia, que realizará assessoria

jurídica ao Condomínio, para revisão da Convenção Condominial. Ato contínuo, explicou que o escopo dos serviços será oportunamente apresentado aos condôminos interessados. **d) Reformas / Manutenções executadas e previstas – Trabalhos de manutenção executados e em execução desde janeiro/2013:** 1) Pintura dos telhados, entrada, longe e academia; 2) Pintura de peças de ferro (entrada de visitantes, passa-pizza, porta da guarita e painel de entrada; **Trabalhos de manutenção pendentes desde maio/2013:** 1) Pintura dos gradis e portões; 2) pintura das madeiras, bancos e brinquedos; 3) quadra poliesportiva (elevação e cobertura); 4) colocação de painel na entrada do Condomínio; 5) reforma e pintura do chão da lateral das quadras; 6) filtros de água na saída dos reservatórios; 7) extensão do gerador para lounge, área central e lavagem de sofás e tapete; 8) colocação de cobertura no telhado da entrada do Condomínio. Nada mais havendo a tratar e ninguém mais desejando fazer uso da palavra, foram encerrados os trabalhos, sendo lavrada a presente ata que segue assinada pelo Senhor Presidente e por mim, secretário, que a lavrei.

PAULO SÉRGIO THOMPSON
Presidente

RAFAEL MARTINS ATTIE
Secretário