

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA CARIOBA, ESTABELECIDO À AVENIDA LÍRIO CORREA, Nº 1.500 - PARQUE NOVA CARIOBA – AMERICANA/SP., INSCRITO NO C.N.P.J. SOB Nº 10.247.580/0001-70, REALIZADA NO DIA VINTE E SETE (27) DE JANEIRO DO ANO DE DOIS MIL E DEZESSEIS. Aos vinte e sete (27) dias do mês de janeiro do ano de dois mil e dezesseis (2016), em segunda convocação, iniciada às dezenove horas e trinta minutos (19h30min), foi realizada nas dependências da ACIA – Associação Comercial Industrial de Americana, situada à Rua Primo Picolli, nº 232 – Centro – Americana/SP, mais uma Assembleia Geral Ordinária convocada nos termos dispostos pelo artigo 31 e seu parágrafo único, da Convenção do Condomínio, devendo obedecer à seguinte ordem do dia – **1º) Prestação de contas e reajuste da taxa de condomínio; 2º Eleição de síndico, conselho consultivo e comissão de obras; 3º Outros assuntos pertinentes poderão ser colocados na reunião pelos presentes.** O representante da Administradora iniciou os trabalhos fazendo a leitura do Edital de Convocação, e em seguida solicitou a candidatura de um condômino para presidir os trabalhos da assembleia, momento em que o condômino Luiz Carlos Picolo se candidatou e convidou a mim, Marilisa Drem para secretaria-lo, sendo ambos aceitos por unanimidade dos presentes. O Presidente da assembleia, antes de colocar em pauta o primeiro item da ordem do dia, solicitou a Secretária da assembleia a aferição de quórum, onde se constatou a presença de trinta e um (31) condôminos representando trinta e seis (36) unidades (votos), sendo que pelo condômino Rafael Moro Basso foram juntadas trinta e uma (31) procurações válidas representando trinta e seis (36) unidades (votos) e pelo Advogado Dr. Luciano Herlon da Silva uma procuração da Incorporadora Villa Carioba Ltda representando cinquenta e seis (56) unidades (votos), perfazendo um total de cento e vinte e oito (128) votos. Encerrado o livro de presenças o Presidente da assembleia colocou em pauta o primeiro item da ordem do dia – **prestação de contas e reajuste da taxa de condomínio**, oportunidade em que o representante da administradora apresentou as contas realizadas pelo condomínio durante o período de janeiro/2015 a dezembro/2015, esclarecendo que as mesmas representam um resumo dos balancetes emitidos mensalmente, onde consta que a arrecadação da taxa de condomínio somou a quantia de R\$ 110.931,28, deduzindo um saldo devedor de R\$ 15.827,11 do ano de 2014, bem como as despesas do condomínio no ano de 2.015 foram da ordem de R\$ 94.937,86. Ainda com a palavra o representante da Administradora apresentou um relatório de despesas suportadas pela



“Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei de Registros Públicos, apenas para fins de mera conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando publicidade nem efeitos em relação a terceiros”.

Original

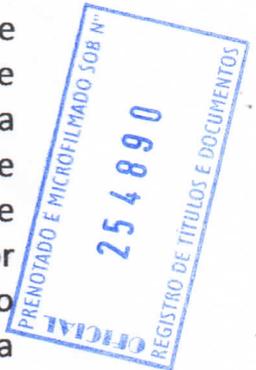


Incorporadora Villa Carioba Ltda no valor de R\$ 757.000.00, referente a despesas com portaria, suprimentos, pagamentos de pessoal, DAE e outras despesas diversas. Neste momento o representante da administradora foi interpelado pela condômina Rosemary dos Santos Caram que solicitou informações detalhadas de aludida despesas suportadas pela Incorporadora, já que pelo representante foi informado o pagamento de portaria, salário de pessoal e pagamento do DAE, desde o ano de 2013. Continuando outra condômina contestou a assinatura de contratos pelo Síndico, o Sr. Ralph Biasi em valores superiores a vinte (20) salários mínimos sem a realização de assembleia para este fim convocada, como prevê o artigo 11, letra "h" da Convenção do Condomínio. Pedindo a palavra o condômino da quadra A-5 manifestou seu descontentamento com a dívida milionária constante do fornecimento de água pelo DAE, que monta uma quantia aproximada de R\$ 800.000,00. Outros condôminos das quadras F-13, B-18 e B-7, levantaram questionamentos acerca de reclamações trabalhistas contra o Condomínio por funcionários de empresas contratadas para o serviço de portaria e que desapareceram e ainda questionaram os contratos de permuta e dação em pagamento feitos entre o condomínio e os prestadores de serviço. Pelo representante da Incorporadora o Dr Luciano Herlon da Silva, foi dito que em relação aos processos trabalhistas houve a quitação dos débitos mediante a entrega de terrenos pertencentes a Incorporadora, sendo que tais acordos de quitação foram realizados judicialmente, com a exclusão do condomínio do polo passivo das ações. Com a palavra o condômino Giocondo Rozalen Ribeiro disse que se houve a permutas para pagamento das portarias entre as empresas prestadoras de serviços e a incorporadora, e que o condomínio nada deve a título de portaria. Outra condômina questionou o representante da Administradora, se ele tem como informar qual é o montante da dívida que o condomínio possui, e o mesmo explicou que não sabe informar. Por outra condômina foi apontado o alto índice de inadimplência e solicitou informações sobre providências de cobrança judicial dos devedores, sendo explicado que não houve ajuizamento de ações em face a não averbação da última ata de assembleia ordinária de 2013 e que o montante a receber de condomínios atrasados é no valor aproximadamente R\$ 134.000,00. A seguir o condômino Bruno Maldonado dos Santos questionou sobre a responsabilidade da dívida junto ao DAE, pois nos contratos de venda das unidades consta que o condomínio deveria ser entregue até o ano de 2010, o que não ocorreu, e, portanto, referidas dívidas são da incorporadora em face da baixa qualidade dos materiais usados na infraestrutura do condomínio. Por



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei de Registros Públicos, apenas para fins de mera conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando publicidade nem efeitos em relação a terceiros".

Original





outra condômina foi perguntado o motivo desta conta enorme com o DAE só ter chegado ao conhecimento dos condôminos após o corte do fornecimento, e pelo representante da Administradora foi dito que os pagamentos das contas de água são feitos pela incorporadora. A seguir pelo Presidente da assembleia passou a dar o seguimento à pauta do dia, para tratar do reajuste da taxa de condomínio, oportunidade em que por vários condôminos solicitaram que, diante da ausência do atual síndico na assembleia e o representante da Administradora não sabendo responder a diversos questionamentos formulados, fosse invertida a ordem do dia, para que o segundo item seja deliberado e o novo síndico seja eleito, com posterior retomada do primeiro item da ordem do dia para que seja deliberada a aprovação da prestação de contas e o valor da nova taxa mensal de condomínio. Em regular votação a proposta foi aprovada por unanimidade. Passando para o segundo item da ordem do dia- **Eleição de síndico, conselho consultivo e comissão de obras**, foi solicitado aos presentes que tivessem interesse em se candidatar ao cargo de síndico que manifestassem. Pelo representante da Incorporadora foi lançado o nome do atual síndico o Sr. Ralph Biasi e entre os presentes se manifestou em candidatar-se o condômino Sr. Luiz Carlos Picolo. Submetidos à regular votação, foi eleito pela maioria dos votos válidos o condômino Luiz Carlos Picolo – CPF 017.372.638-07, sendo contabilizados em seu favor setenta e dois (72) votos, enquanto, que para o candidato Ralph Biasi foram contabilizados cinquenta e seis (56) votos, não havendo abstenções. Dando prosseguimento o Presidente da assembleia proclamou o resultado da eleição do novo síndico para o biênio 2016/2017, e em seguida solicitou a candidatura dos interessados em compor o Conselho Consultivo do condomínio, momento em que se candidataram e foram eleitos por unanimidade os condôminos Rafael Moro Basso – CPF 249.699.478-80, Weber Picelli – CPF 317.847.268-18 e Haroldo Olindo Caetano Prado CPF 277.242.648-30. O síndico eleito o Sr. Luiz Carlos Picolo e em consonância com o disposto no Parágrafo único do ARTIGO 23 da Convenção Condominial, indicou para substituí-lo em casos de impossibilidade de exercer suas funções o conselheiro consultivo Rafael Moro Basso, que assumirá o papel de síndico interinamente. Em regular votação a indicação foi acolhida sem oposição dos presentes. Ato contínuo o Presidente da assembleia solicitou a candidatura dos interessados em compor a Comissão de Obras do Condomínio, momento em que se candidataram e foram eleitos por unanimidade os condôminos Bruno Maldonado dos Santos – CPF 331.585.078-03 – Silvio Henrique Maia CPF 078.812.978-32 – João Luiz Rosalem Ribeiro CPF 123.493.068-44

“Registro efetuado, nos termos do art. 127, VIII, da Lei de Registros Públicos, apenas para fins de mera conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando publicidade nem efeitos em relação a terceiros”.

Original





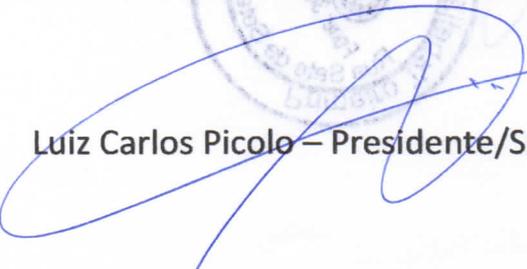
– Evelson Caldas Rocha CPF 175.563.858-25 e Geraldo Avelino Rodrigues CPF 265.119.878-17. Deliberado e esgotado o segundo item da ordem do dia, o Presidente da assembleia retornou para o primeiro item da ordem do dia, para que a prestação de contas apresentada pela administradora do condomínio seja aprovada ou rejeitada, e em regular votação a mesma foi rejeitada pela maioria dos votos válidos, sendo contabilizados setenta e dois (72) pela rejeição da mesma, e cinquenta e seis (56) votos pela aprovação. Na sequência, o Presidente da assembleia esclareceu que a administradora apresentou a estimativa de valores para a taxa mensal de condomínio de cada lote, a partir do momento em que todas as despesas passarem a ser custeadas integralmente pelo condomínio. Usando da palavra, diversos condôminos apontaram a impossibilidade de se estipular uma taxa mensal real para cobrir as necessidades do condomínio, em face da rejeição das contas, da insuficiência de informações prestadas pela administradora e da ausência do síndico da gestão anterior. Instado pelos participantes da assembleia, o condômino Luiz Carlos Picolo, eleito o novo síndico propôs que emergencialmente a taxa de condomínio seja reajustada em cem por cento (100%) dos valores ora praticados, até que se inteire das reais necessidades de recursos para o bom gerenciamento e, tão logo tenha uma definição, chamará uma assembleia extraordinária para a definição da nova taxa de condomínio. Em regular votação a proposta foi aprovada sem a oposição de nenhum dos condôminos presentes. Ofertada a palavra aos presentes, o condômino João Angelo Cordenonssi sugeriu que o condomínio ajuíze imediatamente uma Ação de Obrigação de Fazer em face a Incorporadora Villa Carioba, para que realize o término das obras, bem como, se promova o imediato ajuizamento de ações de cobrança dos inadimplentes. Nada mais havendo a ser tratado, o presidente deu por encerrada a presente assembleia, cuja ata vai assinada por mim, Marilisa Drem, secretária, pelo Presidente e Síndico eleito e por todos os presentes que tiveram suas assinaturas aposta no Livro de Presenças, o qual faz parte integrante deste livro de atas. Americana, 27 de janeiro de 2016.

“Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei de Registros Públicos, apenas para fins de mera conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando publicidade nem efeitos em relação a terceiros”.

Original

PRENOTADO E MICROFILMADO SOB N°
254890
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICIAL


Marilisa Drem – Secretária 


Luiz Carlos Picolo – Presidente/Síndico 

