



**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA CARIOBA, INSCRITO NO CNPJ Nº 10.247.580/0001-70, REALIZADA NO DIA QUATORZE (14) DE JULHO DO ANO DE DOIS MIL E DEZESES (2016).**

Aos quatorze dias do mês de julho do ano de dois mil e dezesseis, em segunda convocação iniciada às dezenove horas e trinta minutos (19h30min), realizou-se nas dependências do Condomínio estabelecido na Avenida Lírio Correa nº 1.500, Parque Nova Carioba, em Americana/SP, mais uma Assembléia Geral Extraordinária convocada através de cartas protocoladas junto aos condôminos residentes, bem como através de Aviso de Recebimento (AR) para os não residentes no condomínio, além da afixação do edital no condomínio, devendo obedecer à seguinte ordem do dia: **1ª) Deliberação sobre as contas do DAE (departamento de Agua e Esgoto de Americana) em atraso; 2ª) Deliberação sobre os padrões de instalação dos postes de energia elétrica, hidrômetros e intercomunicadores; 3ª) Apresentação das contas do trimestre de Abril à Julho de 2016; 4ª) Apresentação dos relatórios do Conselho Fiscal e Comissão de Obras; 5ª) Assuntos Diversos.** O representante da Administradora iniciou os trabalhos fazendo a leitura do Edital de Convocação, solicitando em seguida a candidatura de um condômino para presidir a Assembleia, momento em que o condômino HAROLDO OLINDO CAETANO PRADO se candidatou e convidou a mim, Fernanda Helena Jacob, para secretariá-lo. Sendo ambos aceitos por unanimidade, o Sr.

Presidente da assembleia colocou em pauta o primeiro item da ordem do dia - **Deliberação sobre as contas do DAE (departamento de Agua e Esgoto de Americana) em atraso** momento em que o síndico fez uso da palavra para esclarecer que a administração eleita está cuidando rigorosamente dos interesses do condomínio, sendo que em relação à dívida com o DAE esteve pessoalmente reunido com os representantes do DAE, juntamente com os condôminos Haroldo, Rafael e o Engenheiro Julião, tratando de compreender como a cifra de R\$ 1.000.000,00, teria sido alcançada. Explicou, que a justificativa apresentada foi o excesso de consumo e de possíveis vazamentos das 163 unidades, porém, depois de muita negociação foi possível reduzir a dívida total acumulada para R\$ 390.000,00, que parcelada obriga o condomínio a pagar cerca de R\$ 12.000,00 mensais. Ainda com a palavra, esclareceu que de acordo com o que ficou deliberado pela assembleia anterior, a arrecadação específica para o pagamento desta dívida não é suficiente para que o condomínio consiga assumir tamanho parcelamento, ressaltando, que em razão de diversas intercorrências havidas da última assembleia até o presente momento, o fundo de reserva do condomínio possui um saldo de apenas R\$ 9.000,00. Informou aos presentes, que o parcelamento dessa dívida poderá ser de até 54 parcelas. Pediu a palavra o Engenheiro Julião, para explicar detalhadamente como este debito foi constituído, bem como, que acompanhou este detalhamento, em conjunto com o pessoal do DAE.

prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento.  
"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei de Registros Públicos, apenas para fins de mera conservação."

Original

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
256372



Retomando a palavra, o síndico explicou que no final do ano passado o DAE localizou um acordo que havia sido celebrado anteriormente no valor de R\$ 248.000,00, e como ocorreu o seu inadimplemento foi determinado o corte no fornecimento. Informou, também, que do acordo celebrado foi pago o montante de R\$ 37.000,00, e que a parcela confessada era de R\$ 9.000,00, por isso a última assembléia deliberou cobrar tal importância junto aos condôminos. Destacou que referido acordo extrajudicial acabou sendo invalidado por falta de assinatura, mas o consumo mensal passou a ser pago com regularidade por esta nova administração. Explicou, ainda, que apesar de constar do projeto original do condomínio, a caixa d'agua prevista no projeto não havia sido construída e o condomínio estava completamente vulnerável caso novo corte de água viesse a acontecer. Deste modo, os conselheiros reunidos decidiram por construir imediatamente uma caixa d'agua com 30.000 mil litros de capacidade de armazenamento, a qual poderá auxiliar os condôminos em caso de necessidade. Retomando a palavra, o engenheiro Julião explicou que para se chegar ao montante atrasado de R\$ 280.000,00, na época em que o primeiro acordo amigável para pagamento foi celebrado, o DAE utilizou a referência de consumo mínimo correspondente à 5 metros cúbicos de água, valor único, e, quando o consumo ultrapassa este mínimo o valor vai aumentando exponencialmente, podendo chegar ao valor de até R\$ 15,00 o metro cúbico de água. Assim sendo, o valor absurdo de débito acumulado foi recalculado até chegar ao montante de R\$ 390.000,00, sendo R\$ 220.000,00 correspondente à água e esgoto, e o restante juros, multa e correção monetária. Também explicou, que ao longo dos 50 meses do parcelamento o valor total será de aproximadamente R\$ 620.000,00, em razão dos reajustamentos econômicos incidentes, ou seja, os R\$ 390.000,00 é para pagamento à vista. O representante da administradora pediu a palavra, para esclarecer que apesar de muito elevado o débito deverá ser liquidado pelo condomínio, destacando, que o síndico e o engenheiro Julião estiveram na administradora para formatar uma proposta para ser debatida e deliberada pela assembléia, porém, foi ponderado que em se tratando de ente público o DAE não pode fazer acordo não autorizado em Lei, por isso, considerando que todo início de ano é aprovada uma Lei de anistia que isenta os devedores do pagamento de juros e multa, a idéia é a de começar a arrecadar um valor mensal junto aos condôminos para poder fazer frente ao parcelamento, porém, não iniciar de imediato o pagamento para tentar alcançar o benefício dessa possível nova anistia que surgir. Até isso acontecer o condomínio já terá disponível um valor acumulado para integralizar, o que viabilizará ainda mais o pagamento do débito. Destacou, que a situação econômica do condomínio era fantasiosa, na medida em que meio lote fora do condomínio era vendido por R\$ 150.000,00, enquanto, que dentro do condomínio um lote inteiro estava sendo vendido pelo mesmo valor. Ressaltou, ainda, que a taxa média mensal que os condomínios arrecadam junto aos

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

Original

PRENOTADO E MICROFILMADO SOB N.  
**256372**  
 OFICIAL  
 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

condôminos varia de R\$ 1,20 a R\$ 1,70 por metro quadrado, resultando em uma mensalidade média da ordem de R\$ 700,00. Portanto, explicou que a taxa mensal até então cobrada de cada condômino, na forma de preço único e não por metro quadrado como determina a convenção do condomínio, no valor de R\$ 70,00, não coincide com a realidade econômica, por isso, os desajustes do passado precisam ser solucionados gradativamente pelos condôminos até que tudo venha a ser ajustado. Destacou, que somente para manter a portaria do condomínio em atividade é necessário um investimento mensal da ordem de R\$ 25.000,00, por isso que a mensalidade de R\$ 70,00 estava completamente desfocada da realidade. Esclareceu e enfatizou à todos, que a atual administração esta realizando os ajustes econômicos de forma gradativa para não sacrificar de forma tão abrupta todos os condôminos, embora todos estão cientes de que a arrecadação atual ainda é deficitária diante da dívidas acumuladas até o momento. Informou que diversos trabalhadores da antiga fornecedora de mão de obra ingressaram com reclamações trabalhistas contra a contratante e o condomínio, e como a contratante não esta pagando os débitos que acumulou, bloqueios judiciais nas contas bancárias do condomínio estão acontecendo, razão pela qual, todas as provisões já realizadas ficaram prejudicadas, apesar do esforço desta administração na identificação de um valor ideal para as taxas do condomínio. Salientou que a dívida com o DAE precisa ser liquidada, por isso apresentou 03 alternativas para a solução do problema, sendo a 1ª a de confessar a dívida, iniciar a arrecadação junto aos condôminos e começar a pagar; a 2ª é no sentido de não confessar a dívida, iniciar a arrecadação de 0,527 m<sup>2</sup> e aguardar a possível e futura lei de anistia, e, a 3ª é no sentido de não se fazer nada, deixando tudo do modo como esta, ainda que a consequência seja o corte no fornecimento da água, com a execução fiscal da dívida. Explicou, ainda, que atualmente o condomínio tem uma arrecadação da ordem de R\$ 0,663 por m<sup>2</sup>, sendo que para enfrentar mais essa despesa mensal o condomínio deverá arrecadar adicionalmente o valor de R\$ 0,437 por m<sup>2</sup>, para poder fazer frente às despesas gerais ordinárias; de fundo de reserva; processos trabalhistas e DAE, totalizando um desembolso total por metro quadrado de R\$ 1,10. Destacou, novamente, que este aumento proposto poderá não ser suficiente para que o condomínio suporte todas as despesas que necessita realizar, porém, a evolução gradativa da arrecadação para que todas as contas do condomínio se estabilizem é para que todos não sejam ainda mais prejudicados pelas dívidas acumuladas pelo condomínio. Pedindo a palavra, a condômina Marilisa (Lote B07) solicitou esclarecimentos sobre as providências que foram adotadas para evitar maiores prejuízos com o possível corte no fornecimento de água, sendo novamente explicado que de modo emergencial foi construída uma caixa d'água com capacidade de suportar temporariamente a falta de abastecimento, permitindo que o condomínio promova outras medidas para não

"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VIII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de mera conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não sendo publicável nem negociável pelo registro."

Original

OFICIAL  
256372  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS



faltar água, como por exemplo a compra de caminhões pipa. Reiterou o representante da administradora, que o dinheiro utilizado saiu do caixa geral do condomínio, e como se tratou de despesa não prevista e de caráter emergencial, a conta ordinária do condomínio ficou bastante comprometida. Aberta a palavra, foi esclarecido pelo síndico que para um lote de 480m<sup>2</sup>, o valor total da mensalidade condominial será em torno de R\$ 528,00, ou seja, para custear a taxa de condomínio, o fundo de reserva, os processos trabalhistas e o DAE. Portanto, a proposta de arrecadação aqui apresentada não representa reajuste e sim uma arrecadação adicional para que o condomínio possa fazer frente às despesas que realiza, principalmente em virtude da dívida com o DAE que necessita ser sanada definitivamente. Fazendo uso da palavra, a condômina Rose (B16) manifestou-se contrária ao valor de R\$ 1,10 m<sup>2</sup>, afirmando que tal valor é coerente para um condomínio que não esteja tão deficitário, sendo explicado pelo síndico que todos tinham ciência de que estavam adquirindo um lote muito abaixo do valor de mercado, além do que, a mensalidade até então cobrada pelo condomínio de R\$ 70,00 estava completamente desfocada da realidade. Portanto, toda a economia e vantagem ilusoriamente obtida no passado, necessita ser corrigida de agora em diante, sob pena do condomínio acabar ficando cada vez mais precário. Usando da palavra, o representante da administradora salientou para os condomínios presentes que em média os moradores em condomínio horizontal pagam só de mensalidade ordinária, ou seja, sem contar investimentos, fundo de reserva e outros cerca de R\$ 700,00 mensais, porém, tais condomínios ou loteamentos fechados foram concebidos por meio de uma saudável e responsável incorporação imobiliária, com especificação e a individualização das unidades, ou seja, todos os lotes possuem matrículas individualizadas, a infra estrutura projetada e prometida foi devidamente entregue, cabendo aos condôminos somente a obrigação de bem administrar os recursos, áreas e equipamentos em comum, realizando permanente investimento de manutenção. Ocorre, que o condomínio Vila Carioba não seguiu as mesmas diretrizes e para corrigir as falhas já identificadas é necessário desde investimentos às ações concretas que possam viabilizar o condomínio. Retomando a palavra, o síndico explicou que parte do déficit do condomínio é causado pela inadimplência que, somente por parte da incorporadora atinge cerca de 50%, a qual já está sendo demandada na Justiça através de ação de cobrança e de execução, sendo certo, que já foi possível recuperar em torno de R\$ 37.000,00 de atrasados. Pedindo a palavra o condomínio Roberto (lote A20) explicou que tomou conhecimento sobre alguns assuntos relacionados à nova administração do condomínio, destacando que muita coisa mudou para melhor, por isso parabenizou o síndico e os demais membros da nova administração pelo trabalho. O síndico esclareceu, que dentre as diversas providências já adotadas pela atual administração, tem mantido um bom diálogo

“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 criando e nem alterando a realidade jurídica.”

Original

PRENOTADO E MICROFILMADO SOB Nº  
OFICIAL  
256372  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS



com o Sr. Ralph Biasi, para tentar evitar maiores transtornos para o condomínio, isso tudo para que o interesse coletivo seja sempre preservado. no mesmo sentido, o representante da administradora esclareceu que existe um processo judicial em andamento contra a incorporadora denominado como ação de obrigação de fazer, exigindo que todo o projeto do condomínio seja efetivamente concretizado, porém, trata-se de uma demanda morosa. Fazendo uso da palavra, a condômina Juciara (Lote D18) falou que faz parte de referido processo e que já foi marcada uma audiência de tentativa de conciliação, porém, o representante da incorporadora não compareceu e outra haverá de ser designada. Explicou, ainda, que para tentar celebrar uma composição amigável a idéia seria no sentido de realizar algumas trocas ou compensações com a incorporadora, destacando como exemplo o fato do condomínio ter construído a caixa d'agua que estava prevista no projeto original, por outra benfeitoria não prevista, e assim por diante. Ressaltou, que o grupo de condôminos demandantes dessa ação judicial, apresentará para a administração do condomínio todas as reivindicações que poderão beneficiar a coletividade, para que em assembléia geral possa ser concedida uma expressa autorização no sentido de viabilizar tal acordo amigável. Usando da palavra, a condômina Juliana (B11) perguntou se a dívida do DAE já estava prescrita, bem como, se condomínio pagar o consumo de água futuro em dia, se o DAE pode cortar o fornecimento. Em resposta o representante da administradora informou que não esta prescrita a dívida que soma R\$ 390.000,00, sendo que as contas que antecederam este montante apurado já prescreveram. Com relação ao corte de fornecimento, ainda que a despesa mensal esteja sendo paga com regularidade, não há como afirmar que nenhum corte será realizado com base na dívida não paga, motivo maior da construção da caixa d'agua no condomínio. Aproveitou para esclarecer aos presentes, que além da construção da caixa d'agua, o síndico solicitou a avaliação da qualidade da água de um poço caipira existente no condomínio, para poder utilizar sua água para o abastecimento de referida caixa construída. Após a avaliação técnica dessa água, filtros serão adquiridos para garantir a qualidade permanente dessa água, além de bombas que possam levá-la até a caixa construída, o que acabará poupando o condominio de contratar caminhões pipa em caso de corte no fornecimento por parte do DAE. Pediu a palavra a condômina Luciana (C17), para dizer que comprou o seu terreno a um ano e meio e, conversando com o antigo proprietário sobre o problema do DAE o mesmo se prontificou em pagar parte deste valor, portanto, gostaria de saber se existe uma planilha com os valores que cada lote deverá pagar desta dívida acumulada, sendo-lhe informado que existe sim uma planilha com todo o discriminativo por lote, devendo ser solicitada uma cópia para o engenheiro Julião. Usando a palavra, o condômino Haroldo (B18) disse que a água já foi cortada duas vezes pelo DAE, e que todas as providências necessárias estão sendo

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, o registro publicitário em si não produz efeitos.

Original

PRENOTADO E MICROFILMADO SOB Nº  
OFICIAL  
256372  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS



estudas minuciosamente antes de se tomar qualquer medida. Em seguida, o representante da administradora colocou em votação as propostas já apresentadas à assembléia, sendo aprovada pela maioria dos presentes a de número 2 - **não confessar a dívida, iniciar a arrecadação de 0,527 m<sup>2</sup> e aguardar a possível e futura lei de anistia**, sendo computado 13 votos favoráveis e 03 votos contrários. Para a proposta 1 não houveram votos favoráveis e contrários, enquanto, que para a proposta 3 - **não se fazer nada, deixando tudo do modo como esta, ainda que a consequência seja o corte no fornecimento da água**, foi apurado 05 votos favoráveis. Consultada, a assembléia concordou com a arrecadação adicional já a partir do próximo mês até a próxima assembleia. Passando para o segundo item da ordem do dia – **Deliberação sobre os padrões de instalação dos postes de energia elétrica, hidrômetros e intercomunicadores**, o síndico fez uso da palavra para explicar que o prazo para a instalação dos postes no condomínio esta se esgotando, e que até o final deste ano tudo deverá ser resolvido. Esclareceu que alguns condôminos já estão fazendo o serviço por conta, e isso poderá resultar em problemas no futuro. O síndico e o condômino Weber se manifestaram amplamente sobre o assunto, sendo então tomada a palavra pelo engenheiro Julião, que explicou existir um padrão que todos os condôminos serão obrigados a seguir. Com relação a demarcação dos lotes, o condômino interessado poderá chamar um topógrafo para marcar o seu lote, destacando, que o topógrafo do condomínio está disponível para passar essas referências, cabendo ao interessado o pagamento pelo serviço. Questionado se o condomínio não deveria promover essa demarcação do lote sem custo para o condômino, o síndico explicou que este problema é uma obrigação da incorporadora e não o condomínio. O condômino Roberto (Lote D20) pediu a palavra, para salientar a importância de fazer tudo dentro de um só padrão, para que não ocorra problemas com a passagem de cabos e fios no futuro, o que obrigará o condômino que não seguiu o padrão a regularizar a sua propriedade, até mesmo para evitar prejuízo para os demais condôminos. Esclareceu, que a melhor forma de fazer estes serviços é de modo coletivo, para evitar erros que já estão aparecendo com as poucas construções existentes. O condômino Haroldo fez uso da palavra para agradecer as sugestões, e destacou que em assembléia anterior foi colocado um prazo de 60 dias para a regularização desta situação, mas se verificou já no início que os primeiros condôminos encontraram dificuldades, porém, o condomínio não tem no momento como assumir mais este custo para a realização deste trabalho, pois, a taxa do condomínio teria de subir ainda mais para poder fazer frente à mais esta despesa. Retomando a palavra, o síndico explicou que já existem muitas construções em andamento e as mesmas precisam seguir os padrões existentes, sugerindo que todos sejam comunicados do padrão que deverá ser respeitado para se evitar problemas no futuro, devendo o assunto ficar temporariamente

“Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei 6.250/76, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando publicidade nem efeitos em relação a terceiros”

Original

OFICIAL  
 PRENOTADO E MICROFILMADO SOB N.  
 256372  
 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS



suspenso até a realização de uma próxima assembleia. Sendo a sugestão um consenso da maioria, passou-se para o terceiro item da ordem do dia – **Apresentação das contas do trimestre de abril a julho/2016**, oportunidade em que o representante da administradora explicou se tratar de mera informação para que os presentes que já recebem os balancetes mensais para o acompanhamento das receitas e das despesas do condomínio, possam melhor visualizar a situação econômica atual, fazendo perguntas e tirando dúvidas. Esclareceu que as Despesas com Funcionários somaram R\$ 26.105,30; com Encargos Sociais R\$ 1.899,47; com Conservação e Manutenção R\$ 21.329,75; com Consumos em geral R\$ 40.488,69; com Despesas Bancárias R\$ 1.389,45; com Despesas Diversas R\$ 15.496,04, e, finalmente, com Despesas Administrativas R\$ 7.009,78, totalizando um gasto de R\$ 113.718,48, enquanto que a Receita para o mesmo período foi de R\$ 90.275,68. Em seguida apresentou o saldo de cada uma das contas do condomínio, sendo o da conta ordinária um saldo negativo de R\$ 17.176,07; o da conta fundo de reserva um saldo positivo de R\$ 5.302,75; na conta Fundo de Obras/Chamada Extra o saldo também negativo de R\$ 1.064,15, e, um saldo para a conta denominada como DAE de positivos R\$ 14.632,79, totalizando uma posição financeira positiva de R\$ 1.695,32. Usando a palavra o síndico explicou sobre a penhora de valores que esta ocorrendo sistematicamente na conta bancária do condomínio, em virtude dos processos trabalhistas movidos pelos ex-empregados da terceirizada. Após explanações foi perguntando aos presentes se alguém tinha alguma dúvida a respeito das contas apresentadas, momento que a condômina Rose (B16) falou que os valores apresentados como consumo do DAE, deve ser alterado e separado como consumo mensal, enquanto, que para o parcelamento deverá se anotado o número de parcelas correspondente, momento em que o representante da administradora se prontificou em promover os sugeridos ajustes. Passando para o quarto item da ordem do dia – **Apresentação dos relatórios do Conselho Consultivo e Comissão de Obras**, o síndico informou que as contas gerais do condomínio são submetidas à apreciação do conselho consultivo, porém, quando necessário fazer algo fora do usual, como por exemplo a contratação para a construção da caixa d'água, está deliberado através dos poderes que lhes foram conferidos pela assembleia geral, apesar de não preferir que seja deste modo. Também explicou sobre os problemas com o muro do condomínio, e que ainda existem muitas outras situações emergenciais para serem atacadas, como por exemplo a limpeza do condomínio, a qual já está sendo realizada. Passando para o quinto item – **Assuntos Diversos**, o representante da administradora falou novamente sobre o poço caipira existente no condomínio, explicando, que esse poço precisa de uma outorga de um departamento estadual denominado como DAEE, o qual já tem conhecimento de sua existência. A condômina Rose pediu a palavra para informar que o custo de referida

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





outorga é em torno de R\$ 5.000,00. Questionada, a assembléia autorizou a administração atual a promover referida outorga do poço, assim que os recursos econômicos assim permitir, para que não falte água boa e tratada para o condomínio em caso de desabastecimento. Retomando a palavra, o síndico informou que estará notificando alguns condôminos que ainda não possuem planta aprovada para a construção no condomínio, para que promovam a necessária regularização das mesmas. Nada mais havendo a ser tratado, a presente ata vai assinada por mim, Fernanda Helena Jacob, secretária e pelo presidente Haroldo Olindo Caetano Prado, Americana 14 de julho 2.016.

*Fernanda Helena Jacob*

Fernanda Helena Jacob – Secretária

*Haroldo Olindo Caetano Prado*

Haroldo Olindo Caetano Prado – Presidente

*Luz Carlos Picolo*

Luz Carlos Picolo – Síndico

**Original**

"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".

PRENOTADO E MICROFILMADO SOB Nº  
OFICIAL 256372  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS