

Condomínio Edifício Plátano

CNPJ 94.997.939/0001-16

Rua Quintino Bocaiuva, nº 283 - Porto Alegre/RS.

Ata da Assembleia Geral Extraordinária

Data: 17 de dezembro de 2019, terça-feira.

Horário: Às 19h30min, em segunda e última convocação.

Local: Agência Floresta – Auxiliadora Predial, Rua Quintino Bocaiuva, nº 35 – 2º andar

Ordem do Dia:

Item 1 – Reforma estrutural do piso da garagem, das caixas pluviais e PPCI.

Item 2 – Apresentação e votação do projeto de obras para melhoria interna dos blocos.

Item 3 – Apresentação e votação do pacote de medidas de segurança;

Item 4 – Apresentação do novo modelo de gestão, projetos e fluxo de caixa;

Item 5 – Aprovação da previsão orçamentária e o reajuste condominial;

Item 6 – Montagem do grupo de trabalho para atualização do Regimento Interno e Convenção.

Presenças: Unidades 102 p.p., 109 p.p., 114 p.p., 104 p.p., 112 p.p., 403 p.p., 412 p.p., 411 p.p., 404 p.p., 107 p.p., 309 p.p., 408 p.p., 101, 402 p.p., 108 p.p., 303 p.p., 407 p.p., 106 p.p., 304 p.p., 308 p.p., 305 p.p., 310 p.p., 311 p.p., 312 p.p., 314 p.p., 409 p.p., 111, 211, 413, 210, 103, 301, 207, 212, 401 e 206. Conforme registro na página 30V do livro de atas.

Direção dos Trabalhos:

Questionado aos presentes, disponibilizaram-se a presidência dos trabalhos os condôminos Sr. João Elton Fraga Aguiar, ap. 101 e o Sr. Norberto Moreira Waghetti, ap. 407, posto em votação, com 23 votos, foi eleito por maioria dos presentes (unidades 102 p.p., 109 p.p., 114 p.p., 104 p.p., 112 p.p., 403 p.p., 412 p.p., 411 p.p., 404 p.p., 107 p.p., 309 p.p., 408 p.p., 101, 402 p.p., 111, 211, 413, 210, 103, 301, 207, 401 e 206), para presidir esta assembleia o Sr. João Elton Fraga Aguiar, ap. 101, sendo favorável a eleição do Sr. Norberto Moreira Waghetti, ap. 407, com 13 votos, as unidades 108 p.p., 303 p.p., 407 p.p., 106 p.p., 304 p.p., 308 p.p., 305 p.p., 310 p.p., 311 p.p., 312 p.p., 314 p.p., 409 p.p., 212.

Presidente: Sr. João Elton Fraga Aguiar, ap. 101

Secretária: Sra. Luciane Carine Kirschke Meleu, funcionária da Auxiliadora Predial Ltda.

Feita a leitura do Edital de Convocação, conferida a listagem dos inadimplentes, deu-se início aos trabalhos.

Resoluções:

Item 1 – Reforma estrutural do piso da garagem, das caixas pluviais e PPCI: Exposto visualmente pelo síndico, a necessidade de realização dos reparos no piso da pista de rolagem das garagens, causado pelos vazamentos oriundos do prédio vizinho (Condomínio Covair), item que já é objeto de ação judicial entre as partes há muitos anos, explicado pelo mesmo conforme segue: Na entrada da rampa da Quintino, uma valeta enorme se abriu represando água e aumentando de tamanho a cada vez que um carro passa por cima. Além do risco de uma pedra pontuda virada vir a furar um pneu. O mesmo ocorre passando o meio da pista na altura do bloco C em direção a Dr. Timóteo. Será executado essa obra em duas partes totalizando 25 metros quadrados de concreto com malha de ferro e 10 cm de profundidade, além de duplicarmos a quantidade de canos para escoar água do muro para as caixas pluviais. A obra acima que será realizada em janeiro e será executada com recursos próprios do condomínio, não havendo chamada extra foi orçado em R\$ 1.500,00 (material e mão de obra). Assim como o piso da garagem, o revestimento de tijolo da estrutura das caixas pluviais está deteriorado, o que pode gerar o desmoronamento da tampa na próxima chuva forte. A reforma foi aprovada em assembleia no dia 07/05/2019, porém não executada até hoje e devido a sua complexidade e grau de risco é prioritária, tendo em vista a logística envolvida na compra de caixas novas, foi sugerido pelo síndico a realização de um molde para reforço com concreto e malha de ferro, para

execução ainda no mês de janeiro, mês escolhido pela redução do movimento de moradores, alguns inclusive que irão para a praia, cederão seus boxes temporariamente para a execução da obra. A obra acima será realizada com recursos próprios do condomínio, não havendo chamada extra foi orçado em R\$ 4.800,00 (material e mão de obra). PPCI – Aumento do avanço do piso de entrada dos blocos B e C para adequar a solicitação dos Bombeiros, onde a porta de saída deve ter 90 cm de espaço com a porta aberta. Na ocasião foi questionado pelo Sr. Norberto Moreira Waghetti, ap. 407 o porquê agora dessa necessidade, e foi então esclarecido que atualmente esta sendo exigido, conforme Resolução Técnica nº11 Parte 1/2016 no item 5.7.3 Dimensionamento de degraus e patamares em seu "item 5.7.3.3.1 Em ambos os lados de vão de porta, deverá haver patamares com comprimento mínimo igual à largura da folha da porta".

Para isso, instalaremos as novas tampas de ferro das caixas do chão, com a devida adequação do patamar da porta de entrada dos blocos B e C, ao qual deslocaremos a abertura das caixas para poder realizar esse avanço do piso e a criação da rampa de acesso que foi um pedido dos moradores. A obra acima será realizada com recursos próprios do condomínio, não havendo chamada extra foi orçado em R\$ 1.200,00 (material e mão de obra). Com o deslocamento das caixas, essa obra, além de oferecer maior segurança aos moradores em caso de uma evacuação de emergência do bloco e adequar as normas do PPCI, todos os blocos terão caixas novas no piso e rampa para acessibilidade e será feita corretamente sem remendos ou risco de no futuro ser refeita. Foi realizado o mapeamento de todos os extintores, sua validade e especificidade para controle interno e dos Bombeiros. Posto em votação, os presentes aprovam por unanimidade a realização das benfeitorias citadas. **Item 2 – Apresentação e votação do projeto de obras para melhoria interna dos blocos:** Exposto aos presentes os reparos necessários para revitalização da parte interna dos blocos, conforme segue: 1) Remoção do piso atual e a colocação de piso porcelanato. 2) Colocação de rodapé de 8 cm do próprio porcelanato. 3) Aplicação de rejunte no piso. 4) Abertura de canaletas nos tetos e paredes com uso de serra mármore e colocação de fio Plastichumbo embutido. 5) Remover as caixas de correio antigas embutidas nas paredes e restaurar o local. 6) Lixar e pintar as portas do quadro de luz da entrada dos blocos na cor branco acetinado. 7) Remover espelhos antigos e qualquer item que não seja parede, piso ou teto do condomínio. 8) Aplicação de massa corrida para corrigir todos os buracos e cantos quebrados das paredes e teto. 9) Aplicação de massa corrida em textura para nivelar todas as paredes e teto. 10) Pintura do teto na cor branca. 11) Troca de todas as tampas cegas do teto antigo por tampas novas e padronizadas. 12) Troca das luminárias do teto e das paredes das escadas por luminárias modernas e padronizadas. 13) Pintar as caixas de metal acopladas nas paredes da escada e de telefone/luz. 14) Pintura das paredes na cor definida e escolhida em reunião futura com os moradores podendo cada bloco ser diferente do outro. 15) Colocação de roda forro na cor branca. 16) Aplicação de massa acrílica para tapar buracos e fendas nas grades do subsolo e porta de entrada. 17) Nivelamento do piso da garagem. 18) Troca de todas as teclas das campainhas (Conjunto Pulsador Campainha) na cor branca. 19) Lixar e pintar todas as portas, marco e grades na cor branca (somente a parte externa). 20) Pintura dos corrimões de ambos os lados dos blocos A, B, C e D. Prazo de execução da obra: de 6 a 8 meses. Investimento da obra: Valor total da mão de obra: R\$ 750 por apartamento. Valor total dos materiais: R\$ 450 por apartamento. Valor total dos contêineres de entulho e calça: R\$ 90 por apartamento. Portanto, posto em votação, foi aprovado por maioria dos presentes (unidades 102 p.p., 109 p.p., 114 p.p., 104 p.p., 112 p.p., 403 p.p., 412 p.p., 411 p.p., 404 p.p., 107 p.p., 309 p.p., 408 p.p., 101, 402 p.p., 108 p.p., 303 p.p., 111, 211, 413, 210, 103, 301, 207, 212 e 206, 401 sendo contra as unidades 407 p.p., 106 p.p., 304 p.p., 308 p.p., 305 p.p., 310 p.p., 311 p.p., 312 p.p., 314 p.p., 409 p.p.) a arrecadação de chamada extra em 10 parcelas fixas de R\$ 129,00 por apartamento, a ser cobrada de janeiro até outubro/2020, podendo ser pago à vista ou menos parcelas. Salientando que no caso de faltar recursos tanto para a mão de obra, material ou tele entulho o condomínio arcará com a diferença. Portanto, a chamada extra para o condômino será fixa, sem alteração ou reajuste. Ressaltando que as avaliações de corretores e arquitetos é de que a valorização dos imóveis após a obra será de no mínimo 10% seja no valor de venda ou no aluguel. Após a conclusão da obra o condomínio será totalmente responsável pelos reparos e pela manutenção constante para manter em estado de novo o interior dos blocos. Para isso, terá um responsável para tal serviço a ser feito periodicamente. As cores das paredes de cada bloco

serão escolhidas posteriormente, as portas e grades de entrada das unidades serão todas pintadas de branco. **Item 3 – Apresentação e votação do pacote de medidas de segurança:** Informado pelo síndico algumas medidas adotadas para maior efetividade da segurança no condomínio, sendo elas: 1) Monitoramento por câmeras nas entradas de todos os blocos, entradas do prédio, passeio lateral e garagem, já implementado e em funcionamento com imagens armazenadas e monitoradas diariamente pelo zelador. A empresa YDL incluiu a manutenção mensal ou periódica do CFTV e câmeras no atual contrato o que terá uma redução de R\$ 250/mês ao condomínio. 2) Cerca elétrica funcionando e monitorando 24 horas por dia com sirene em caso de rompimento. Manutenção da empresa YDL. 3) Desabilitar o acesso por senha nas entradas principal evitando o acesso não autorizado. A partir de agora o acesso de não moradores se dará apenas com a autorização do morador abrindo a porta pelo interfone, com a chave ou a TAG. 4) Implementação de TAG para acesso ao prédio em substituição a retirada da senha ao qual não terá custo de manutenção mensal e terá apenas uma taxa de implementação já incluso duas tag's por apartamento no valor de R\$ 90,00, que conforme aprovado por unanimidade, será implantado e cobrado nos boletos condominiais de vencimento 03.2020. 5) Instalação de sensor de presença para ligar um holofote de luz na entrada da Quintino a quem se aproximar do portão ou colocar um carro sobre a vaga de visitantes. 6) Regulagem das molas com peso para fechamento das portas principais e das garagens. 7) Remoção dos vasos de planta nos blocos A e D e qualquer coisa que seja usado de escora da porta. Vale o mesmo para os blocos B e C e será terminantemente proibido manter as portas principais abertas, tendo em vista que quando isso ocorre o interfone não funciona. 8) Colocação de placas sinalizadoras sobre cerca elétrica, monitoramento, filmagem, vigilância etc. ao longo do interior do prédio e nas grades da Quintino e Timóteo para dar uma sensação real de que o prédio é monitorado e controlado. 9) Coparticipação de todos os moradores nas novas normas de segurança e do monitoramento do condomínio ao qual será aplicado no novo Regimento Interno. **Item 4 – Apresentação do novo modelo de gestão, projetos e fluxo de caixa: Apresentado aos presentes: PLANEJAMENTO DE EXECUÇÃO DA GESTÃO 2019-2020:** 1) Compra de equipamentos e material para a manutenção do prédio, criação do inventário para controle do que o prédio possui e a montagem do depósito para armazenamento e controle. Agora o prédio conta com dois depósitos exclusivos para uso do condomínio. 2) Revitalização estética dos elevadores nos blocos A e D. 3) Início do projeto de paisagismo e jardinagem das entradas do prédio na Quintino e Timóteo. Reorganização das plantas no passeio lateral, restauração de vasos e criação de canteiros e padronização das plantas. 4) Limpeza geral das garagens com lava-jato nas paredes, piso e teto. Posteriormente onde houver necessidade de melhorias estéticas nas paredes e teto além da pintura de branco. Restauração completa da parede dos boxes 1 e 2 ao qual estava totalmente deteriorado devido à má conservação e infiltração. 5) Limpeza dos Paracar, reforma dos estragados, bem como retocado demais pinturas de sinalização padrões dos boxes. Remoção do mato dos canteiros da garagem, pendurado na parede do bloco A e na elevada do bloco D na garagem com a restauração da parede e pintura. 6) Instalação de luzes de led para valorizar a fachada e as árvores aumentando a beleza a noite e a iluminação no local. 7) Recuperação, lavagem e pintura da parte externa dos muros e dos tijolos dos apartamentos do primeiro andar, no passeio lateral do prédio e todas as imperfeições visíveis e de fácil acesso à fachada do prédio. 8) Revitalização completa da parte interna dos blocos com troca do piso, paredes, teto, elétrica e muito mais já exposto no item anterior. 9) Adequação das entradas dos blocos B e C para o PPCI com o avanço do piso e a colocação de rampas de acesso em todos os blocos conforme já exposto anteriormente. Colocação das novas tampas de ferro em substituição as antigas de concreto. 10) Estreia do site do condomínio em março de 2020 e a lista de transmissão do WhatsApp que começará a funcionar a partir de fevereiro de 2020. 11) Criação do Manual do Condomínio ao qual será redesenhada a planta do prédio e toda a parte elétrica, hidráulica e tudo que envolva no futuro ter o conhecimento para realizar reparos e obras. 12) Novo contrato de limpeza, manutenção e conservação com os 2 funcionários do condomínio ao qual terão responsabilidades maiores e atividades focadas na conservação e limpeza. **Item 5 – Aprovação da previsão orçamentária e o reajuste condominial: Conforme deliberado na assembleia ordinária realizada e 28.10.2019, a nova administração realizou:** 1) Análise dos custos ordinários e extraordinários do prédio e a busca de alternativas para enxugamento sem

renunciar a benefícios. Renegociação dos contratos vigentes para atingir uma redução de 20% dos custos mensais ao qual foi apresentado na nova previsão orçamentária. 2) O Síndico renunciou a 50% do pró-labore resultando uma economia de R\$ 15.720,00 em 1 ano ao qual todo o valor será revertido para benfeitorias de uso comum na área externa do prédio, o conserto das caixas pluviais, piso de rolamento da garagem, revitalização do passeio lateral e recuperação do muro. 3) Cancelamento do serviço Condomínio Garantido e substituição pelo Fundo Garantidor, adequando o condomínio a uma autonomia financeira maior com um fundo próprio de reserva e no prazo máximo de 2 anos ter reserva suficiente para aumentar o fluxo de caixa e praticamente extinguir as chamadas extras. 4) Substituição de fornecedores aos quais prestarão o mesmo serviço de qualidade equivalente ou superior por um custo menor. Diante disso, o atual síndico apresentou uma redução de aproximadamente R\$ 4.000,00 por mês nas despesas do condomínio. Na última assembleia de 28/10/2019 ficou definido o reajuste (após 3 anos) de 10% na taxa condominial para repor as perdas desse período e equilibrar o fluxo de caixa para o próximo ano. A nova gestão, portanto, ratifica a necessidade do reajuste proposto na gestão anterior, avalizando uma redução maior nas despesas para projetar nos próximos 2 anos um fluxo de caixa mais equilibrado e preparado com a demanda que virá. Além disso, a nova gestão propõe um reajuste de 50% do antigo fundo de obra/poupança, ao qual não é reajustado desde 2009 e será incorporado pelo FUNDO GARANTIDOR e FUNDO DE RESERVA. Portanto, os valores médios a serem cobrados mensalmente passarão a ser, por exemplo do menor para o maior apartamento: **APTO 1 DOR S/ BOX – R\$ 10,00 passará para R\$15,00 (menor unidade do prédio), COBERTURA 3 DOR C/ 2 BOXES – R\$ 42,00 passará para R\$ 63,00 (maior unidade do prédio)**. Posto em votação, os itens 03, 04 e 05, os presentes aprovam por maioria, com 26 votos, (unidades 102 p.p., 109 p.p., 114 p.p., 104 p.p., 112 p.p., 403 p.p., 412 p.p., 411 p.p., 404 p.p., 107 p.p., 309 p.p., 408 p.p., 101, 402 p.p., 108 p.p., 303 p.p., 111, 211, 413, 210, 103, 301, 207, 212, 206 e 401 abstendo-se de votar as unidades 407 p.p., 106 p.p., 304 p.p., 308 p.p., 305 p.p., 310 p.p., 311 p.p., 312 p.p., 314 p.p., 409 p.p.), ficando definido a aplicação das cotas condominiais (10%) e do fundo (50%) a partir dos boletos condominiais de vencimento 02.2020. Solicitado pelo Sr. Norberto Moreira Waghetti, ap. 407 o registro de sua oposição ao cancelamento do contrato de condomínio garantido junto à administradora. **Item 6 – Montagem do grupo de trabalho para atualização do Regimento Interno e Convenção:** Criação do grupo de trabalho ao qual começará a digitação da versão datilografada da década de 80 para a versão digital da Convenção e o Regimento Interno. O desenvolvimento do novo Regimento será construído com a participação de todos os condôminos e será votado na próxima Assembleia Ordinária em 2020 por maioria simples dos presentes. A nova Convenção será votada na Assembleia Ordinária de 2022 e deverá ser aprovada por 2/3 dos moradores. Em no máximo 30 dias antes da votação de ambos, o condômino receberá a versão final para estudo e conhecimento. Os condôminos que tiverem interesse em participar do grupo de elaboração das minutas, devem procurar o síndico. Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente, agradecendo a presença de todos, deu a reunião por encerrada, da qual, para constar, foi lavrada a presente ata, que segue a todos os senhores condôminos. Encerramento dos Trabalhos: 21h39min. Porto Alegre, 17 de dezembro de 2019.



José Elton Fraga Aguiar
PRESIDENTE



Luciane Carine Kirschke Meleu
SECRETÁRIA