

ATA DA 31ª ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO EDIFÍCIO SUPERIA MOEMA CORPORATE - CNPJ 14.800.199/0001-47 - REALIZADA NO DIA VINTE E SETE DE AGOSTO DE DOIS MIL E VINTE QUATRO.

No dia **27 de agosto de 2024** foi realizada a **31ª Assembleia Geral Ordinária do Edifício Superia Moema Corporate**, situado na Alameda dos Maracatins nº 1.217, São Paulo-SP. Reuniram-se nas dependências do condomínio, no estacionamento do térreo, os condôminos e procuradores, devidamente convocados através de edital expedido em 01/08/2024. Aberta a sessão às 18h:30min com a presença dos representantes das unidades: 001; 301; 316; 402; 403; 412; 510; 511; 608; 609; 706; 707; 708; 712; 713; 714 e 908. Foi eleito para presidir a assembleia o Sr José Antônio Felix (mezanino) e eu, Teresa Abacherli (Teca) representante da Araldi Administradora, passei a secretariá-lo.

Com a palavra, o Sr José Roberto Sevieri (síndico) fez uma breve explanação aos condôminos que participavam pela primeira vez, sobre sua atuação no condomínio desde o início de seu mandato. Informou que o Superia chegou a ter uma fossa que não estava completamente cimentada e, quando essa fossa enchia, transbordava pelas frestas e entrava na terra até o fosso do elevador provocando um mau cheiro que impregnava no prédio todo. A fossa foi esvaziada, revestida em sua totalidade e o problema foi solucionado. O terraço do prédio não tinha nenhuma proteção, expondo ao risco de queda as pessoas autorizadas a acessá-lo. Foi feito o gradeamento de toda sua extensão para garantir proteção. O prédio não dispunha de um local apropriado para que os funcionários pudessem fazer suas refeições, o que os obrigava a revezar o horário de almoço para ocuparem um espaço extremamente apertado e sentarem num único banquinho disponível. O Sr Sevieri construiu uma cozinha onde se localizava o escritório do Júlio (gerente predial) e, este, foi removido para uma área no 11º andar, que seria utilizada para a movimentação do elevador, porém, nunca teve serventia. O refeitório destinado aos 5 colaboradores do prédio chamou a atenção dos conjuntos que não dispunham de cozinha para os funcionários que levam marmitta e eles, então, passaram a compartilhar as refeições, em revezamento com os contratados do condomínio. Diante da necessidade, o Sr Sevieri ampliou a sala e, fez um salão que comporta, tranquilamente, 35 a 40 pessoas no horário do almoço. O Júlio disponibilizou alguns livros como entretenimento no intervalo de almoço e, as pessoas passaram a trazer outros exemplares para compartilhar, o que acabou se tornando uma mini biblioteca, incentivando a leitura. O Sr Sevieri comentou, também, que quando iniciou sua gestão como síndico havia, aproximadamente, apenas 20% dos conjuntos ocupados. Atualmente são poucas unidades desocupadas, o que leva à manter uma estrutura qualificada. São 3 funcionários na recepção, para atender aos condôminos e visitantes, mas com o fluxo intenso de pessoas que circulam diariamente no prédio, foi feito o sistema de biometria aproveitando as catracas que já eram do condomínio. Com isso, o acesso flui mais rápido, pois não dependem totalmente da recepção. O Sr Sevieri tem como projeto a construção de uma sala de convenções para comportar 60 pessoas; uma área de lazer com ping pong, bilhar e pebolim para que as pessoas possam utilizar nos intervalos de trabalho e um café para atendimento na recepção. Explicou que pretende construir a sala de convenções do lado esquerdo de quem entra no prédio. Tem uma área com bancos, a ideia é avançar o espaço, tirar todo o jardim e ir até o limite do prédio, fechando o entorno com vidros altos e 3 grandes ombrelones para ser utilizada como área de convivência, onde seria instalada a cafeteria para atender os condôminos e visitantes. Esses projetos ainda não foram viabilizados em virtude do quórum exigido pela convenção (100% de aprovação dos condôminos). A nova convenção permite que 75% dos condôminos possam aprovar projetos desse tipo, a aprovação da minuta está em andamento. O Julio endossou sobre a segurança na entrada do prédio que foi reforçada. O Sr Sevieri informou que tem câmeras em todos os andares, com registro das imagens, além de câmeras no lado externo do prédio e, semana passada contratou 2 postes que ficam na rua, são mais 4 câmeras de segurança para controlar a entrada de veículos e pessoas e a outra entrada de serviço. Esses postes custam em torno de R\$ 805,00 por mês, cada. Foi feita uma negociação e eles conseguiram os 2 postes por R\$ 899,00. As demais despesas são de responsabilidade da empresa de serviço. O acesso à essas câmeras será disponibilizado no celular dos condôminos. O Sr Sevieri informou também que comprou pedras para ampliar as calçadas, retirando os jardins que ficam ao lado dos carros, proporcionando maior conforto ao saírem dos veículos. O Júlio mencionou os carregadores

elétricos disponíveis no prédio (aprovados na assembleia do ano passado), para os condôminos que possuem carro elétrico.

Passamos ao item **1. Eleição de Síndico e Membros do Conselho** – O Sr Sevieri informou que o mandato do atual corpo diretivo estava encerrando e se dispôs a permanecer no cargo como síndico para dar andamento aos projetos mencionados. Indagou se havia algum candidato aos cargos eletivos. O Júlio informou que a Gisele e a Daniela manifestaram interesse em permanecer no conselho. Quanto ao Carlos, o Sr Sevieri informou que ele se candidatou apenas para esse mandato, dando oportunidade para outros condôminos, no lugar dele se candidatou a Giorgia (conj 216). O conselho estava completo. O Sr Sevieri indagou novamente se havia mais algum candidato, mas ninguém se manifestou. Eleito o **Corpo Diretivo do Edifício Superia Moema Corporate**, composto da seguinte forma - **SÍNDICO**: José Roberto Sevieri (conj 511), portador da cédula de identidade (RG) nº 7.797.448-5; inscrito no CPF sob nº 000.247.618-50. **MEMBROS DO CONSELHO**: Daniela Aggio (conj 908); Gisele Sanches (conj 316) e Giorgia Tamara Martins (conj 216). **Todos eleitos pelo período de 02 (dois) anos a partir desta data, ou seja, de 28/08/2024 até 27/08/2026.** O Síndico representará o Condomínio junto ao Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) 14.800.199/0001-47 e está investido dos poderes previstos no artigo 1.348 da Lei 10.406/2002, sobretudo no parágrafo 2º: *representar, ativa e passivamente, o Condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns.*

Passamos ao item **2. Aprovação de Contas que foi debatido juntamente com o item 4. Apresentação e aprovação da nova Previsão Orçamentária** – O Sr Sevieri explanou que o prédio tem duas receitas: a arrecadação das cotas condominiais e a locação do estacionamento. O valor da locação do estacionamento era dos proprietários e a arrecadação das cotas era para suprir as despesas com manutenções do condomínio (ordinárias). Anos atrás foi sugerido por 2 conselheiros que essas receitas fossem incorporadas para reduzir a cota do condomínio. Com essa manobra contábil, foi possível manter o condomínio durante 5 anos sem reajuste. Na assembleia de 2022, dois condôminos foram contrários à essa decisão e restou aprovado que à partir do mês seguinte à assembleia ordinária de 2023, a receita da locação do estacionamento fosse separada e creditada ao fundo dos proprietários. Quando o condomínio perde 25% de rendimento, é necessário repor esse valor na taxa de condomínio e, em agosto/2023 foi aprovado um reajuste de 20% escalonado da seguinte forma: 10% no primeiro mês (setembro/2023) e, no prazo de 3 meses haveria uma avaliação para certificar se necessitaria crescer os 10% restantes ou permaneceria apenas com os 10% já praticado. Quando uniu os fundos naquela época, o saldo do condomínio chegou à R\$ 500 mil que era dos proprietários, ocasião em que foi aprovado devolver o valor aos mesmos: R\$ 275 mil foram pagos; R\$ 225 mil ficaram no caixa. Posteriormente foi realizada nova campanha para devolução, com R\$ 140 mil em caixa: R\$ 65 mil foram pagos, R\$ 75 mil ficou no caixa. Sendo assim, o condomínio tem R\$ 300 mil que não pode ser utilizado porque são dos proprietários que não se manifestaram. Com esse valor aplicado e, como a aplicação é da conta ordinária, o dinheiro do condomínio continua disponível. Quando o síndico avaliou se aplicaria o reajuste dos 10% restantes, fez uma leitura de que o condomínio poderia continuar equilibrado sem aquele percentual. Naquela ocasião o condomínio tinha uma arrecadação de R\$ 116 mil e mês a mês o síndico foi acompanhando a situação do caixa. A condômina do conj 402 se pronunciou contra a utilização desse valor para amortizar despesas ordinárias, tendo em vista que é dos proprietários que não retiraram a sua parte. Segundo ela, o valor deveria ser direcionado para melhorias do prédio, não para pagar despesas ordinárias. O condômino do mezanino discordou, dizendo que se o valor é dos proprietários que não retiraram a sua parte, não poderia ser utilizado para custear nenhuma despesa, tampouco para melhorias do prédio. O Sr Sevieri apresentou a previsão orçamentária, percorrendo cada despesa com os respectivos valores previstos e praticados. Durante a apresentação, a condômina do conj 402 indagou porque as despesas com melhorias estavam classificadas na conta ordinária se já havia sido aprovado em duas assembleias anteriores que fossem creditadas ao fundo dos proprietários. Ao final, o Sr Sevieri solicitou ao Júlio que pontuasse todas as despesas extraordinárias e a

Araldi realizará as transferências para a conta fundo de proprietário. Em manutenção e conservação restará apenas os contratos de manutenções mensais, o restante será direcionado para a conta dos proprietários.

Apresentamos o saldo das contas contábeis:

Resumo Financeiro Contábil	Saldo anterior	Créditos	Débitos	Saldo atual
ORDINARIA	-230.346,49	143.278,91	373.825,28	-460.892,86
FUNDO DE RESERVA	184.601,77	3.720,75	0,00	188.322,52
CONDÔMINOS	225.463,20	0,00	0,00	225.463,20
CONDÔMINOS	75.826,43	0,00	0,00	75.826,43
FUNDO PROPRIETÁRIO	105.109,40	228.893,34	0,00	334.002,74
FUNDO TRABALHISTA	95.140,31	1.654,80	0,00	96.795,11
TOTAL	455.794,62	377.547,80	373.825,28	459.517,14

O Sr Sevieri informou que, de acordo com a convenção do condomínio, 5% sobre a contribuição mensal de cada condômino será destinado ao Fundo de Reserva. Atingindo o limite de 100% do total da contribuição mensal das despesas gerais do condomínio para o Fundo de Reserva, este deixará de ser cobrado até que tal cobrança volte a se fazer necessária. O fundo de reserva serve para uma eventualidade e esse valor deve ficar separado até quando atingir uma arrecadação. Em 2022 a arrecadação era de R\$ 95.255,90. Quando o fundo de reserva atingiu 100% da arrecadação (95.255,90) o condomínio parou de arrecadar a contribuição do fundo de reserva. Ano passado (2023) a arrecadação aumentou de R\$ 95.255,90 para R\$ 116.307,52 e a Araldi deixou de cobrar, ou seja, o fundo de reserva deveria voltar a ser cobrado até que atingisse a arrecadação de R\$ 116.307,52 quando seria suspenso novamente. O saldo do fundo de reserva está em R\$ 188.322,52 (base julho/2024). O Sr Sevieri esclareceu que a diferença desse saldo: R\$ 225.463,20 + R\$ 75.826,43 (valores que não foram resgatados pelos proprietários e não podem ser utilizados) = soma R\$ 301.289,63 + R\$ 95.140,31 (fundo trabalhista) = soma R\$ 396.429,94 saldo esse que está aplicado. Os rendimentos de 2022 até julho/2024 somam R\$ 93.066,62. O Sr Sevieri mencionou que o saldo dos rendimentos deveriam ser transferidos para a conta ordinária. A condômina do conj 402 indagou ao síndico se a Araldi ressarciria o condomínio dessa diferença de R\$ 21.051,62, ele informou que ainda não teve essa conversa com a diretoria. Dando continuidade o Sr Sevieri sugeriu zerar o fundo trabalhista e transferir o valor para a conta ordinária, tendo em vista que não pretende utilizar esse saldo para rescisão. Os condôminos não concordaram. A condômina do conj 402 sugeriu suspender o fundo trabalhista, tendo em vista que ultrapassa o valor estimado para rescisão. O síndico esclareceu que a convenção só prevê a suspensão do fundo de reserva. O Sr Sevieri sugeriu deixar o saldo equivalente ao valor de uma rescisão e transferir o excedente para conta ordinária. Os condôminos não concordaram. Foi esclarecido que o fundo trabalhista é cobrado dos inquilinos, sendo assim pode ser transferido para a conta ordinária. Informe que vou solicitar ao Depto Pessoal uma simulação para a rescisão a fim de certificar o valor correto que deverá ser mantido no fundo trabalhista e o excedente será transferido para a conta ordinária. Reiterei que o fundo trabalhista continuará sendo arrecadado. A condômina do conj 402 criticou o fato da Araldi não ter feito seu trabalho que era arrecadar o valor do FR até atingir os 100% e causou um prejuízo ao condomínio. Pedi a palavra para esclarecer o meu entendimento enquanto administradora: a convenção não é específica ao mencionar que o fundo de reserva deve ser suspenso ao atingir 100% da arrecadação e retomado quando ocorre um reajuste. Ele diz que "este deixará de ser cobrado até que tal cobrança volte a se fazer necessária". Entendo que toda vez que ocorre um reajuste, deve ficar bem claro na assembleia (e em ata) que o fundo de reserva será retomado até atingir o limite de 100% da arrecadação. Isso é importante para que os condôminos ausentes à assembleia possam entender o motivo da retomada do fundo de reserva e tenham uma previsão de quando será novamente suspenso. Na assembleia de 2023 o fundo de reserva foi mencionado diversas vezes e, em nenhum momento constou em ata a retomada da cobrança. Assim como não foi levado ao conhecimento da Araldi, durante todos esses meses, pelos condôminos presentes na assembleia, que a arrecadação do fundo de reserva não estava sendo cobrada nos boletos da cota condominial. Dando prosseguimento, a sugestão do Sr Sevieri em transferir os rendimentos para a conta ordinária também não foi aceita pelos condôminos por entenderem que o valor aplicado pertence aos proprietários que não fizeram sua retirada e, sendo assim, deveria

ir para o fundo de proprietários. Após debater o assunto, foi decidido criar uma conta contábil denominada “Aplicação para Melhorias” e transferir o valor dos rendimentos para essa conta, ou seja, R\$ 93.066,62. Todas as despesas extraordinárias com melhorias serão lançadas nessa conta, assim, se os proprietários reivindicarem futuramente a correção do valor que ficou na conta do condomínio, saberão que foi investido em melhorias que agregam ao patrimônio deles. Quando o saldo dessa aplicação não for suficiente para suprir as melhorias, retira-se do fundo de proprietários.

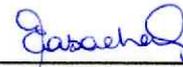
Com base em tudo o que foi visto, a previsão é de R\$ 167 mil ao mês para as despesas no próximo ano, considerando que esse ano (2024) foi gasto R\$ 150 mil sem considerar as melhorias. Como a arrecadação atual é de R\$ 116 mil, para chegar à R\$ 167 mil precisa mais R\$ 50 mil, isso significa um aumento de 40% aproximadamente. A sugestão dos condôminos foi de refazer os lançamentos das despesas extraordinárias nas contas corretas (dos proprietários) para que se tenha uma noção mais assertiva do que o condomínio realmente necessita. Feito isso, convocamos uma nova assembleia para a revisão da previsão orçamentária e aprovação de contas.

Passamos ao item **3. Avaliação da reforma da caixa d’água** – O Sr Sevieri informou que o condomínio possui duas caixas d’água com mais de 12 anos e uma delas está vazando. O serviço consiste em esvaziar a caixa, retirar toda a impermeabilização interna e refazê-la. A duração do serviço é de 3 a 5 dias e o orçamento apurado foi de R\$ 14.880,00 para esse serviço (as duas caixas), com 3 anos de garantia para a impermeabilização. O valor será debitado da aplicação para melhorias. Os condôminos sugeriram debater esse assunto na próxima assembleia mediante dois orçamentos que ainda não foram entregues.

Nada mais havendo a ser tratado, encerramos os trabalhos e eu, na qualidade de secretária, lavrarei a presente ata.



José Antônio Felix – Presidente



Teresa Abacherli (Teca) – Secretária



OFICIAL DE RTD
Pra. Pe. Manoel de Nobrega, 21
5º andar - Centro
RTD
Fone: 3107-0111
SAO PAULO - SP