

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO EDIFÍCIO SUPERIA MOEMA CORPORATE - CNPJ 14.800.199/0001-47 - REALIZADA NO DIA DEZENOVE DE SETEMBRO DE DOIS MIL E VINTE QUATRO.

No dia **19 de setembro de 2024** foi realizada a **Assembleia Geral Extraordinária 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 06/09/2024. Aberta a sessão às 18h:30min com a presença dos representantes das unidades: 001; 402; 412; 511; 608; 609; 715 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.

Passamos ao item **1. Revisão e votação da Previsão Orçamentária exercício 2024-2025** que foi debatido juntamente com o item **2. Aprovação de contas do período de agosto/2023 até julho/2024** – Com a palavra, o Sr José Roberto Sevieri (síndico) informou sobre a continuidade da assembleia anterior onde ficou combinado revisar a previsão orçamentária. Informou que o estudo foi baseado em duas partes: uma que contempla as despesas recorrentes que são pagas pela conta ordinária e outra, não recorrente, pagas pelo fundo de proprietários. Apresentou a planilha revisada, com base no que foi deliberado na assembleia ordinária realizada em 27/08/2024, em que se observa o acerto de R\$ 51 mil que estava dentro do saldo de R\$ 460 mil da conta ordinária e deveria ser considerado no fundo de proprietários. Com essa transferência contábil entre as contas, o saldo da ordinária passa a R\$ 409 mil. O fundo trabalhista estava com um saldo de R\$ 96.795,11. O Sr Sevieri solicitou ao Depto Pessoal da Araldi uma simulação para apurar quanto ficaria a rescisão do Júlio a fim de fazer o acerto contábil também deste fundo. A rescisão custaria, aproximadamente, R\$ 67.500,00. Foi realizada a transferência da “sobra” de R\$ 26.529,92 do fundo trabalhista para a conta ordinária, conforme aprovado na assembleia anterior:

RESUMO CONTÁBIL

R\$ 96.795,11 (saldo Fundo Trabalhista em 31/07) +
R\$ 8.070,40 (arrecadação do Fundo Trabalhista (1.614,08 por mês) da AGO de agosto/2023 até dezembro/2023)
R\$ 104.865,51

R\$ 67.335,59 (simulação da rescisão do Júlio) +
R\$ 11.000,00 (valor pago de 13º pago em 2023)
R\$ 78.335,59 (esse valor precisamos deixar no fundo trabalhista, que é o equivalente à rescisão do Júlio + o valor para pagar o 13º em 2024)

R\$ 104.865,51 -
R\$ 78.335,59
R\$ 26.529,92 (é o saldo que podemos transferir do Fundo Trabalhista para a Ordinária)

Com as transferências contábeis que foram aprovadas na assembleia de 27/08, todas as contas foram reestruturadas, conforme segue:

Resumo Financeiro após as transferências aprovadas na AGO de 27/08

| Resumo Financeiro Contábil | Saldo anterior | Créditos | Débitos | Saldo atual |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ORDINÁRIA | -230.346,49 | 268.870,24 | 370.394,78 | -331.871,03 |
| FUNDO DE RESERVA | 184.601,77 | 3.720,75 | 93.066,62 | 95.255,90 |
| 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 | 9.425,29 | 324.577,45 |
| FUNDO TRABALHISTA | 95.140,31 | 1.654,80 | 26.529,92 | 70.265,19 |
| APLICAÇÃO P/ MELHORIAS | 0,00 | 99.061,41 | 99.061,41 | 0,00 |
| TOTAL | 455.794,62 | 602.200,54 | 598.478,02 | 459.517,14 |

Feito isso, o Sr Sevieri apresentou o custo das despesas recorrentes: R\$ 1.600.000,00 equivalente a média mensal de despesas de R\$ 145.000,00. Como o condomínio arrecada R\$ 116.000,00 constatamos que, durante 11 meses faltou cerca de R\$ 30 mil por mês para manter o equilíbrio financeiro. Isso explica o saldo negativo na conta ordinária. A condômina do conj 402 indagou sobre o valor que deixou de ser arrecadado do fundo de reserva, discutido na assembleia anterior. O Sr Sevieri esclareceu que, o Dr Ricardo Araldi fez um levantamento e constatou que os R\$ 95

mil (de 2022) não foram atualizados nas planilhas de 2023 e 2024 e estava sendo aplicado juros sobre esses valores. O Sr Sevieri informou ao Dr Ricardo que a única fonte de arrecadação deste fundo é o percentual sobre a arrecadação mensal, não pode considerar a aplicação para somar a esse valor, portanto, esse assunto ficou pendente com o Dr Ricardo que fará uma explanação posterior. Em seguida, o Sr Sevieri indagou se havia alguma dúvida com relação ao que foi explanado. Não houve manifestação. Desta forma, **as contas do período de agosto/2023 à julho/2024 foram aprovadas por unanimidade entre os presentes.**

Dando continuidade, o Sr Sevieri retomou a previsão orçamentária informando que nos próximos 12 meses o condomínio tem uma projeção de gastos de R\$ 1.834.000,00 equivalente a, aproximadamente, R\$ 150.000,00 por mês. No exercício anterior a projeção de despesas era de R\$ 1.795.000,00 e foram gastos R\$ 1.773.000,00. Como o condomínio arrecada R\$ 116.000,00 para fazer frente às despesas de R\$ 150.000,00 previstas, há necessidade de um reajuste em torno de 31%. O Sr Sevieri indagou sobre o reajuste dos funcionários. Informei que, em outubro há o reajuste dos funcionários orgânicos (CLT) pago em novembro e, em janeiro/25 ocorre o da terceirizada que é pago em fevereiro/25. A sugestão do Sr Sevieri foi de aplicar um reajuste de 25%, sendo: 20% em outubro/2024 e, 5% em fevereiro/2025. Os condôminos indagaram se essa diferença entre os 31% para os 25% não afetariam o caixa, ao que o Sr Sevieri esclareceu que faria um trabalho de redução das despesas para manter o equilíbrio. Dentro desse assunto, o Sr Sevieri comentou que os boletos da cota mensal enviados pelo correio somam R\$ 1.200,00 de despesa para o condomínio. Informei que, ainda assim, a Araldi recebe várias devoluções do correio porque os condôminos não atualizam mudança de endereço para cobrança. Sugeri repassar para os boletos das unidades a cobrança das postagens dos conjuntos que optam por receber via correio. Foi sugerido que os boletos via correio sejam retirados pelo site, pelos proprietários ou inquilinos, a fim de diminuir a despesa do condomínio com postagens. Após livre debate, restou **aprovado o reajuste na ordem de 15% em outubro/2024 e 10% em fevereiro/2025.** Com essa medida, **retomamos a cobrança do fundo de reserva, na ordem de 5% sobre a contribuição mensal, até atingir o limite de 100% do valor de R\$ 147.128,97 (arrecadação da ordinária com o reajuste aprovado de 25%) quando será suspenso novamente até a próxima assembleia ordinária, ocasião em que será deliberado de acordo com a previsão orçamentária.**

Passamos ao item **3. Avaliação da reforma das caixas d'água** – O Sr Sevieri reiterou sobre esse assunto que foi abordado na última assembleia. O condomínio possui duas caixas d'água com mais de 12 anos e uma delas já está vazando. O serviço consiste em esvaziar as caixas, retirar toda a impermeabilização interna e refazê-la. Com a palavra, o Julio (gerente predial) informou os valores dos orçamentos apurados: **Excelência Saneamento** = R\$ 39.492,00 em 2x; **Imperllaje** = R\$ 44.000,00 e **Nisseysan** = R\$ 14.880,00 em 4x. Considerando que a Nisseysan já atende ao condomínio e o Julio confia no trabalho que eles executam. O assunto entrou em livre debate, tendo sido **aprovada a empresa Nisseysan para a execução do serviço.**

Antes de finalizarmos, o Dr Ricardo esclareceu que, antes mesmo da gestão do Sr Sevieri como síndico, o condomínio já destinava os rendimentos das aplicações para o fundo de reserva, ao ponto de chegar num montante em que foi devolvido parte do valor aos proprietários, na ocasião em que o Sr Sevieri já estava no mandato como síndico. A orientação do Dr Ricardo, na condição de advogado do condomínio, é de que seja feito o ajuste, sempre que necessário, para transferir o excedente do fundo de reserva para as contas contábeis dos proprietários a fim de que seja utilizado para melhorias. Sobre a questão de não ter sido arrecadado o fundo de reserva em 2023, não houve prejuízo ao condomínio, tendo sido definido nesta assembleia, retomar o fundo de reserva até o limite, como já definido no item anterior.

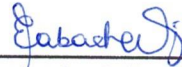
Sobre a Natzar, empresa terceirizada que atende o condomínio na mão de obra de portaria e limpeza, o Dr Ricardo esclareceu que obteve a informação de que a empresa estava passando por dificuldades. O Julio comentou que eles estão deixando muito a desejar, com relação aos empregados. Houve reclamação de que não estão depositando o

FGTS e atrasando o pagamento de VT. Como chegaram diversas reclamações de outros condomínios sobre o mesmo tema, o Dr Ricardo fez um levantamento para se certificar das condições da Natzar e constatou que eles estão enfrentando dificuldades financeiras que podem resvalar no condomínio. Conversou com o Sr Sevieri sobre a situação e aconselhou buscar uma troca que possa resguardar o condomínio e os funcionários que tenham interesse em continuar com o Superia a fim de evitar problemas futuros. O Sr Sevieri informou que pretende fazer a rescisão cumprindo o aviso prévio conforme contrato e, nesse período, avaliar outras empresas que possam absorver o quadro de funcionários que já possuem experiência coma rotina do condomínio. Os condôminos concordaram com a medida.

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



8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Interino: Cristiano Assunção Duarte

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.588.199 de 09/12/2024

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **12 (doze) páginas**, foi apresentado em 09/12/2024, protocolado sob nº 1.778.712, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.588.199** no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Denominação

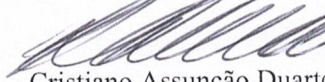
CONDOMINIO SUPERIA MOEMA CORPORATE

CNPJ nº 14.800.199/0001-47

Natureza:

ATA DE CONDOMÍNIO

São Paulo, 09 de dezembro de 2024


Cristiano Assunção Duarte
Escrevente Substituto



Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

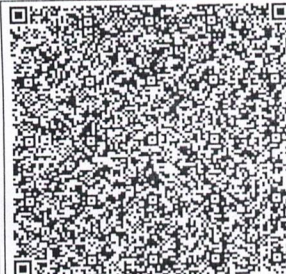


| Emolumentos | Estado | Secretaria da Fazenda | Registro Civil | Tribunal de Justiça |
|--------------------|-----------|-----------------------|-----------------|---------------------|
| R\$ 130,69 | R\$ 37,11 | R\$ 25,43 | R\$ 6,88 | R\$ 8,97 |
| Ministério Público | ISS | Condução | Outras Despesas | Total |
| R\$ 6,30 | R\$ 2,73 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 218,11 |



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00241619305311138



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1137534TIEA000253793AE24A