

São Bernardo do Campo, 16 de Maio de 2023.

**ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA**  
**CARTA DE CONVOCAÇÃO**

Prezados Condôminos:

Pela presente ficam os Senhores Condôminos do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAHI**, situado a Rua dos Salgueiros, 65, São Bernardo do Campo, São Paulo, **CONVOCADOS PARA A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**, a realizar-se nas dependências do Salão de Festas do próprio Edifício, no **DIA 29 DE MAIO DE 2023 (SEGUNDA-FEIRA)**, ÀS **20:00 HORAS EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO, COM A PRESENÇA DE 2/3 OU ÀS 20:30 HORAS, EM SEGUNDA E ÚLTIMA CONVOCAÇÃO**, com qualquer número, respeitando-se, porém, o "quorum" exigido para assuntos especiais, previstos na Convenção Condominial, para deliberar sobre a seguinte matéria:

- A – Discussão, votação e aprovação da prestação de contas e dos atos de gestão, bem como das obras e manutenções executadas com a atual posição financeira, bem como da inadimplência do condomínio cujos balancetes mensais estão disponíveis no site: [www.mcrimoveis.com.br](http://www.mcrimoveis.com.br), sendo que o meio de acesso encontra-se no boleto da taxa condominial mensal;**
- B – Discussão, votação e aprovação quanto aplicação de atualização mensal do saldo devedor, de acordo com a tabela do fórum, das unidades autônomas que formalizarem acordo parcelado ou outra deliberação da assembleia;**
- C – Discussão, votação e aprovação da previsão orçamentária, bem como do rateio a parte das despesas não previstas, tais como: rescisões contratuais, manutenção dos equipamentos contra incêndio, desentupimentos, renovação do alvará de bombeiros, laudo de estabilidade, seguro obrigatório e franquia de seguro, manutenção de bombas, etc.;**
- D – Eleição de Síndico e Membros do Conselho.**

Face à importância dos assuntos a tratar, encarecemos seu comparecimento, ou de **PROCURADOR DEVIDAMENTE CREDENCIADO (COM FIRMA RECONHECIDA)**, assim como a devida identificação e assinatura no Livro de Presença.

**Informamos que:**

- 1. O NÃO COMPARECIMENTO** dos Senhores Condôminos **IMPLICARÁ na anuência das deliberações tomadas, cujo CUMPRIMENTO TORNAM-SE OBRIGATÓRIAS A TODOS;**
- 2. Conforme Artigo 1.335 do Novo Código Civil, São direitos do condômino:**
  - I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;**
  - II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;**
  - III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.**

Atenciosamente  
**SÍNDICA**

Rua dos Salgueiros, 65 – São Bernardo do Campo – SP.

# CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAHI

fls. 1412

Rua dos Salgueiros, 65 / São Bernardo do Campo – SP.

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAHI, REALIZADA EM 29 DE MAIO DE 2023.

**LOCAL E DATA:** Nas dependências do Salão de Festas no próprio Condomínio, situado à Rua dos Salgueiros, 65, São Bernardo do Campo, SP., aos vinte e nove dias do mês de maio de dois mil e vinte e três.

**CONVOCAÇÃO:** Conforme carta de convocação datada em 16.05.2023.

**PRESENÇA:** Assinam os presentes, às folhas um verso, dois frente e verso e três frente do Livro de Registro de Atas Nº 5, às vinte horas e trinta minutos em segunda e última convocação, os Srs. Condôminos dos apartamentos: 11, 12, 14, 21, 22, 23, 31, 33, 42, 43, 51, 52, 53, 63, 71, 72, 73, 74, 102, 103, 111, 133, 134, 141, 153 e 154, sendo excluídos os votos das unidades impedidas de votar.

**PRESIDENTE:** ERIKA H. MOLLER, apto. 141.

**SECRETÁRIO:** WILSON A. MARCHIORI

**DELIBERAÇÃO:** **ITEM A – Discussão, votação e aprovação da prestação de contas e dos atos de gestão, bem como das obras e manutenções executadas com a atual posição financeira, bem como da inadimplência do condomínio cujos balancetes mensais estão disponíveis no site: [www.mcrimoveis.com.br](http://www.mcrimoveis.com.br) sendo que o meio de acesso encontra-se no boleto da taxa condominial mensal:**

O representante da MCR explicou as despesas e receitas mês – a – mês referente à prestação do período de um de setembro de dois mil e vinte e dois a trinta de abril de dois mil e vinte e três. Informou ainda a posição financeira em 30.04.2023, incluindo os saldos bancários, previsão de contas a pagar, déficit, etc., constantes do "ATIVO E PASSIVO DO CONDOMÍNIO", cujo resumo é parte integrante da presente ata, o qual retrata com fidelidade a cópia do balancete e seu resumo impresso no boleto da taxa condominial mensal, entregue a todos.

⇒ **APÓS OS ESCLARECIMENTOS E PARECER FAVORÁVEL DE TODOS OS MEMBROS DO CONSELHO DE QUE A MCR IMÓVEIS LTDA. PRESTOU CONTAS AO CONDOMÍNIO NO PERÍODO DE 01 DE SETEMBRO DE 2022 A 30 DE ABRIL DE 2023, CUJO TRABALHO FOI POR TODOS RECONHECIDO E TAMBÉM TEREM DADO PARECER FAVORÁVEL A PRESTAÇÃO DE CONTAS E DOS ATOS DE GESTÃO DA SRA. SÍNDICA NO PERÍODO DE 01 DE SETEMBRO DE 2022 A 30 DE ABRIL DE 2023, TAIS INFORMAÇÕES FORAM NESTE ATO SUBMETIDAS À APRECIÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, A QUAL RATIFICA, DANDO POR PARTE DO CONDOMÍNIO QUITAÇÃO EM FACE DE MCR IMÓVEIS LTDA., BEM COMO DA SRA. SÍNDICA APROVANDO A PRESTAÇÃO DE CONTAS E ATOS DE GESTÃO ATÉ 30 DE ABRIL DE 2023, RECONHECENDO COMO CORRETA TODAS AS DESPESAS, RECEITAS, PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA, RATEIOS, MOVIMENTAÇÃO FINANCEIRA E ATOS DE GESTÃO DO PERÍODO DE 01/09/2022 À 30/04/2023 SEM NENHUMA RESSALVA.**

Em nome da senhora síndica, ainda em sede de prestação de contas, foi dada a palavra ao advogado do condomínio Antônio Carlos Rizzi que esclareceu que o processo está aguardando o posicionamento do condomínio diante da oposição do agente financeiro ao pedido de adjudicação efetuado pelo condomínio.

Salientou que o valor da avaliação da unidade inadimplente foi de R\$ 336.485,88 em 2016 é menor que o valor do débito R\$ 666.858,25 em setembro de 2021 e que o posicionamento do condomínio em receber todo o valor do crédito, inclusive do arrematante, tem inviabilizado uma possível arrematação.

Esclareceu que é possível e certamente atrairá possíveis arrematantes, inclusive condôminos, requerer um novo leilão informando no processo, que o condomínio concordará que o valor do percentual de 60% da avaliação do imóvel atualizado pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo quitará todos os débitos da unidade inadimplente até a data da arrematação. Não podemos esquecer que a unidade possui débitos de IPTU por volta de R\$ 40.000,00 portanto, abatendo-se do valor da arrematação, o valor do IPTU e o valor dos honorários advocatícios do advogado do condomínio, obteremos o saldo que caberá ao condomínio.



Two handwritten signatures in blue ink, one above the other, located on the right side of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS RIZZI e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 26/09/2023 às 21:41, sob o número WSB023703825669. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001248-32.1998.8.26.0564 e código tConDzDU.

Em um segundo momento, caso não ocorra a arrematação, é possível requerer conforme condições e o interesse do condomínio ao MM juiz da causa a hipoteca judiciária, usufruto judicial do imóvel, que constitui na autorização judicial para que o condomínio, obtenha a posse e alugue a unidade inadimplente por prazo necessário até a quitação do débito.

Esclareceu que nesse caso, o MM JUIZ costuma nomear um administrador para prestar contas, e que esse administrador também tem que ser remunerado por quem detém o usufruto.

No caso da hipoteca judiciária com usufruto da unidade inadimplente teremos algumas intercorrências que devem ser analisadas, pois a unidade deverá estar em condições para a locação, ou seja, o condomínio deverá em um primeiro momento suportar as despesas com a reforma que será necessária, tais como reparos no piso, encanamentos, pintura, etc., que pode chegar ou ultrapassar o valor de R\$ 50.000,00 importância que sairá do caixa do condomínio mediante rateio dos condôminos.

Nesse contexto é possível pedir ao MM juízo da causa um período de carência para a realização dos reparos com a devida prestação de contas, cujos valores serão acrescidos ao valor do crédito do condomínio para que posteriormente esse valor retorne ao condomínio por meio dos aluguéis a serem recebidos.

Teremos que explicar ao MM juízo do processo que se hipoteticamente o valor do aluguel, sem considerarmos o valor do IPTU, com o valor do condomínio mensal atual de R\$ 800,00 incluso alcance R\$ 2.000,00 que dessa importância seja abatido o valor do condomínio, ou seja, teremos hipoteticamente o valor do aluguel de R\$ 1.200,00 importância que deverá ser considerada para efeito de renda do usufruto e abatida do débito principal.

Portanto, hipoteticamente hoje, se dividirmos o valor de R\$ 666.858,25 devido em setembro de 2021 sem as devidas atualizações, pela hipotética importância de R\$ 1.200,00 levaríamos mais de 550 meses para receber o crédito, ou seja, mais de 45 (quarenta e cinco) anos.

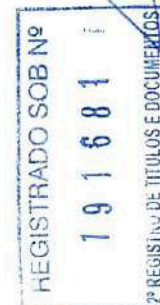
Nesse caso, o condomínio deverá informar e requerer ao MM juiz as condições que entende razoável para o deferimento do usufruto do imóvel, pois, teremos a atualização dos valores devidos, a amortização dos valores pagos, conciliando com as atualizações dos valores condominiais e dos valores locatícios ao longo do tempo.

Além disso, temos que informar ao MM juízo os períodos em que eventualmente o imóvel venha a estar vazio pela troca de eventuais locatários requerendo que os períodos que o imóvel esteja vazio não serão considerados para efeito de rendimento do usufruto.

Caso os senhores deliberem por não deliberar, o processo será remetido para o arquivo, e estará sujeito após o lapso temporal da legislação, a não mais poderem cobrar, pois serão atingidos pelo instituto jurídico denominado prescrição intercorrente, que ocorre quando o credor fica processualmente silente.

⇒ A ASSEMBLEIA DISCUTE E APROVA POR UNANIMIDADE, A PRESTAÇÃO DE CONTAS DA SENHORA SINDICA REFERENTE AO PROCESSO DA UNIDADE INADIMPLENTE 132, E QUE SEJA SOLICITADO AO JUIZO DO PROCESSO, O LEILÃO DO IMÓVEL UNIDADE 132 PELO VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO PELA TABELA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, NO PERCENTUAL MINIMO DE 60 % (SESENTA POR CENTO) DO VALOR DA AVALIAÇÃO, COM QUITAÇÃO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS ATÉ A DATA DA ARREMATACÃO.

⇒ A ASSEMBLEIA TAMBÉM DISCUTE E APROVA QUE CASO NÃO HAJA ARREMANTE NO LEILÃO, QUE SERÁ SOLICITADO CONFORME CONDIÇÕES ANTERIORMENTE MENCIONADAS, A HOPOTECA JUDICIARIA COM O USO FRUTO DA UNIDADE INADIMPLENTE, PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL, INCLUINDO PEDIDO DE CARENCA DEVIDO AS DESPESAS DE REFORMA, COM ABATIMENTO DO VALOR LOCATICIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS MENSASIS, IPTU, RATEIOS, PERIODOS QUE O IMOVEL ESTIVER DESABITADO E DEMAIS CONDIÇÕES QUE SEJAM DO INTERESSE DO CONDOMINIO, ETC., SENDO QUE VOTAM A FAVOR OS SRS. CONDÔMINOS DOS APARTAMENTOS: 11, 12, 14, 21, 22, 23, 31, 33, 42, 43, 51, 52, 53, 63, 71, 72, 73, 74, 111, 133, 134 e 141.



*[Handwritten signatures and initials]*

ITEM B – Discussão, votação e aprovação quanto a aplicação de atualização mensal do saldo devedor, de acordo com a tabela do fórum, das unidades autônomas que formalizarem acordo parcelado ou outra deliberação da assembleia:

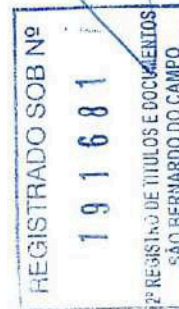
Foi esclarecido que o Corpo Diretivo sempre analisa o pedido de acordo que sempre é através de e-mail da unidade que faz proposta e geralmente são parcelas fixas, motivo pelo qual todos devem votar.

⇒ COLOCADA EM VOTAÇÃO, FOI APROVADO POR UNANIMIDADE QUE QUANDO DO ACEITE DE PARCELAMENTO DE DIVIDA DE CONDÔMINO, ESTAS DEVERÃO SER CORRIGIDAS, MENSALMENTE, PELA TABELA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO PARA OS DEBITOS JUDICIAIS OU OUTRA FORMA QUE O MENCIONADO TRIBUNAL VENHA A ADOTAR.

ITEM C – Discussão, votação e aprovação da previsão orçamentária, bem como do rateio a parte das despesas não previstas, tais como: rescisões contratuais, manutenção dos equipamentos contra incêndio, desentupimentos, renovação do alvará de bombeiros, laudo de estabilidade, seguro obrigatório e franquia de seguro, manutenção de bombas, etc.:

O representante da MCR explicou a previsão orçamentária, assim como informou e esclareceu os itens obrigatórios a serem executados anualmente, dentre outros, os itens abaixo e legislação vigente que integram a previsão orçamentária e que é parte integrante da presente ata.

- ✓ **MANUTENÇÃO DOS EQUIPAMENTOS CONTRA INCÊNDIO** (RECARGA, TESTE HIDROSTÁTICO (a cada cinco anos); REPOSIÇÃO DOS EXTINTORES, MANGUEIRAS E HIDRANTES, SETAS (sempre que necessário); TESTE DE MANGUEIRAS (anualmente); setas indicativas etc.
- ✓ **PORTAS CORTA-FOGO:** Deverá ser efetuada anualmente;
- ✓ **MANUTENÇÃO DO SISTEMA DE PARA – RAIOS,** ADEQUANDO-O AS NORMAS ATUAIS;
- ✓ **MANUTENÇÃO DO TELHADO, CALHAS, HIDRÁULICA E ELÉTRICA DAS ÁREAS COMUNS;** => REVISÃO ANUALMENTE/SEMPRE QUE NECESSÁRIO
- ✓ **SEGURO OBRIGATÓRIO,** ASSIM COMO DE RESPONSABILIDADE SINDICO E CONDOMÍNIO, DANOS ELÉTRICOS ETC.;
- ✓ **ALVARÁ DE BOMBEIROS (A CADA TRÊS ANOS);** => VENCIMENTO VISTORIA PARCIAL EM 17/08/2027;
- ✓ **BRIGADA DE INCÊNDIO AOS FUNCIONÁRIOS DO CONDOMÍNIO (ANUAL);**
- ✓ **NORMAS DO MINISTÉRIO DO TRABALHO, NR'S: 5, 7, 9** DOS FUNCIONÁRIOS; => ANUALMENTE;
- ✓ **LIMPEZA DAS CAIXAS D' ÁGUA** (anualmente – exigência municipal)
- ✓ **DEDETIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS** a cada seis meses;
- ✓ **MANUTENÇÃO BOMBAS:** o condomínio mantém empresa especializada.
- ✓ **PORTÕES:** Sempre que necessário ou pelo menos a cada três meses;
- ✓ **CÂMERAS:** sempre que necessário ou pelo menos a cada três meses;
- ✓ **INTERFONE:** sempre que necessário ou pelo menos a cada três meses;
- ✓ **MANUTENÇÃO DO SISTEMA DE GÁS ENCANADO:** anualmente deverá ser efetuado o teste de estanqueidade e a troca dos registros a cada cinco anos conforme normas da ABNT;
- ✓ **ART – Anotação de Responsabilidade Técnica** que deve ser fornecido (devidamente recolhido junto ao CREA) pelo engenheiro responsável, seja por obra civil, hidráulica, elétrica, estrutural, para-raios, etc.;
- ✓ **FUNDO DE RESERVA:** obrigatório conforme Convenção Condominial, Artigo 27º, até que se acumule uma arrecadação mensal;
- ✓ **RETENÇÕES DE IMPOSTOS FEDERAIS E FISCAIS:** É DE RESPONSABILIDADE DO SINDICO A RETENÇÃO E O RECOLHIMENTO DO INSS E COFINS AO EFETUAR PAGAMENTOS A PRESTADORES DE SERVIÇO E AUTÔNOMOS, **INCLUSIVE DO VALOR DA ISENÇÃO DO SÍNDICO,** DE CONFORMIDADE COM A LEI 10.833 DE 31/12/2003 E INSTRUÇÃO NORMATIVA DA SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL Nº 381 DE 30/12/2003, INFORMANDO A ADMINISTRADORA, PARA QUE ESTA PROVIDENCIE A ELABORAÇÃO E EMISSÃO DE DOCUMENTOS ARRECADATÓRIOS PARA O DEVIDO RECOLHIMENTO;
- ✓ **RETENÇÃO DE ISSQN:** É DE RESPONSABILIDADE DO SINDICO A RETENÇÃO E O RECOLHIMENTO DO ISSQN AO EFETUAR PAGAMENTOS A PRESTADORES DE SERVIÇO DE CONFORMIDADE COM A LEI DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO;
- ✓ A LEI NÃO PERMITE MANTER FUNCIONÁRIOS SEM REGISTRO, SENDO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO SINDICO POSSÍVEIS SANÇÕES / MULTA / ETC ADVINDAS DESTE ATO.
- ✓ **A CONTRATAÇÃO DE EMPRESAS TERCEIRIZADAS OU COOPERATIVAS É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO.** Lembramos que



Handwritten signatures and initials.

**NOTAS IMPORTANTES:**

✓ **INSS / ISSQN / COFINS:** - Devem ser retidos, assim quando da contratação deverá ser verificada a nota fiscal, inclusive o CNPJ para a devida orientação, se for o caso. No caso de isenção a empresa deverá fornecer a declaração nos termos da legislação fiscal, para cada nota fiscal.

✓ **QUANDO DA ISENÇÃO DO SÍNDICO:**

Conforme legislação vigente o INSS considera a taxa de isenção do síndico ou de outros membros como pró-labore indireto. Portanto, deverá ser retido 11% e recolhido mais 20% pelo Condomínio, devendo o Síndico informar, por escrito, o número do PIS ou NIT (Número de Inscrição do Trabalhador) junto ao INSS através de e/mail: mcr@mcrimoveis.com.br, sendo que referidos encargos são arcados pelo Condomínio, definindo-se em assembleia. No caso do Síndico já recolher pelo teto máximo, deverá declarar, por escrito, à MCR, devendo neste caso, o condomínio recolher 20% referente à Empresa, junto ao INSS.

✓ **LEI MUNICIPAL 4718/99 – DECRETO 14.095/03 – Obrigatório a exposição em quadro de avisos dos seguintes documentos:- Habite-se; - Auto de Vistoria dos Bombeiros; - Laudo Técnico de Segurança e Estabilidade**

✓ **NORMA DA ABNT – NBR 16.280:**

Para reforma de retirada e colocação de portas, janelas, pisos, azulejos, etc., o responsável pela unidade autônoma deverá ter laudo técnico discriminando os serviços que serão executados, bem como apresentar a ART devidamente assinada pelo engenheiro ou arquiteto responsável pela obra, para entrega ao Síndico, vez que atualmente o proprietário do imóvel é responsável civil pela obra em seu apartamento. O mesmo procedimento deve ser executado no caso de obras no Condomínio.

✓ **PROIBIÇÃO DE CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE MONITORAMENTO A DISTÂNCIA:**

Conforme cláusula 33ª da Convenção Coletiva de Trabalho dos Empregados em Edifícios do SBCD- veda a contratação de prestadores de serviços de monitoramento a distância sob pena de multa de sete salários, piso da categoria para cada empregado, etc., inclusive aos condomínios que não mantem funcionários e contratam devem pagar a multa que será revertida ao FAT (Fundo de Amparo ao Trabalhador), etc.

✓ **MANUTENÇÃO ESQUADRIAS /PORTAS / JANELAS E SACADAS:**

É de responsabilidade de cada condômino a manutenção das esquadrias das portas, janelas e sacadas.

✓ **BOLETO BANCÁRIO REGISTRADO:**

Desde Fevereiro de 2017, todos os boletos da taxa de condomínio passaram a ser através de cobrança registrada, conforme determinação do Banco Central do Brasil, sendo que nenhum boleto poderá ser emitido sem a vinculação do pagador com CPF para pessoas físicas e CNPJ para as pessoas jurídicas, como acontece atualmente. Observamos que o custo por boleto também é maior. Assim, o Condômino ao solicitar segunda via ou ainda fazer acordo deverá efetuar as despesas e encargos com essa segunda via, que atualmente é de R\$ 5,00 por boleto.

✓ **Lei Estadual 17.406/21:** Obriga os condomínios residenciais e comerciais localizados no Estado, a comunicar os órgãos de segurança. Portanto, os moradores que tomarem conhecimento de ocorrência ou indícios de episódios de violência doméstica e familiar contra mulheres, crianças, adolescentes ou idosos sejam nas unidades autônomas ou nas áreas comuns deverão informar os fatos ocorridos ao representante legal do condomínio, que terá prazo de até 24 horas PARA DENUNCIAR o caso aos órgãos competentes: POLICIA MILITAR – 190; CENTRAL DE ATENDIMENTO A MULHER – 180; DISQUE DIREITOS HUMANOS – 100; APLICATIVO DIREITOS HUMANOS BRASIL SITE: [WWW.GOV.BR/MDH/PT-BR/ONDH/](http://WWW.GOV.BR/MDH/PT-BR/ONDH/). Os condomínios deverão afixar, nas áreas de uso comum, cartazes, placas ou comunicados divulgando o disposto na presente lei e incentivando os condôminos a notificarem o síndico e/ou administrador quando tomarem conhecimento da ocorrência ou de indícios de episódios de violência doméstica ou familiar no interior do condomínio.

✓ **DA CONVENÇÃO COLETIVA CLAUSULA DO SINDICOND - DA REGULAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DE MÃO-DEOBRAS TERCEIRIZADAS E AFINS:**

Conforme prevê o art. 611-A da CLT “A Convenção Coletiva tem prevalência sobre a Lei”, o que torna obrigatório o cumprimento integral de todas as cláusulas da mesma;

Deverão prever nos contratos com as empresas terceirizadas, as seguintes obrigações:

a) Garantir a remuneração aos empregados terceirizados equivalentes àquela percebida pelos demais trabalhadores diretos pertencentes à categoria profissional do SEEC-ABCD, estendido a todos os trabalhadores terceirizados a aplicação de todas as cláusulas na CLT;

b) Todos os trabalhadores terceirizados deverão ser devidamente registrados pelo contratado, sendo vedada a contratação de trabalhadores autônomos e de cooperativa de mão de obra;

c) O condomínio contratante/tomador de serviços deverá exigir, mensalmente, da empresa contratada / prestadora de serviços a apresentação dos seguintes documentos: \*cópia simples da GEFIP – Guia



de Recolhimento do FGTS e informações Previdência Social; \*relação dos trabalhadores constantes no arquivo SEFIP relativo ao mês anterior; \*comprovação de todos os recolhimentos previdenciários e fiscais pertinentes e previstos em Lei; \* cópia simples da folha de pagamento; \* lista atualizada contendo dados dos empregados, que, deverão ter seus contratos de trabalho registrados junto a CTPS digital (E-Social).

d) É de responsabilidade do condomínio contratante a fiscalização do cumprimento das cláusulas normativas, bem como, das demais obrigações legais, previdenciárias, fiscais, trabalhistas e contratuais estabelecidas com a empresa contratada, sendo responsável de forma subsidiária no caso de descumprimento de quaisquer obrigações previstas.

✓ **CONTROLE DE APONTAMENTO DE ENTRADA / SAÍDA DE FUNCIONÁRIO:**

- **Manual:** não aconselhamos vez que em caso de reclamação trabalhista a maioria dos Juizes desconsideram e o Condomínio terá que provar através testemunhas;
  - **Mecânico:** relógio de ponto comum: é o recomendável ao condomínio, pois o ponto fica registrado mecanicamente.
  - **Eletrônico:** embora também seja recomendável, a implantação tem custo elevado.
- Os cartões de ponto não podem ter rasuras, ou seja, quando o ponto for mecânico e por alguma razão não for acionado pelo funcionário, a melhor opção é o condomínio abonar e jamais marcar manualmente.

O representante da MCR Imóveis Ltda., propõe o aumento de 4,11%, sendo taxa condominial R\$ 515,16, mais fundo de reserva de R\$ 51,51, totalizando R\$ 566,67, mais o condomínio da área comum de acordo com o aprovado em assembleia da mesma.

O Condômino, Sr. Rodolfo, apto. 154 informou que em assembleia foi aprovado que seja disponibilizada na TV as câmeras dos halls e elevadores para maior segurança.

Foi informado que devido aos itens emergenciais não foi possível, sendo que o Sr. Rodolfo disse que poderia ter sido executado e rateado aos condôminos.

A Sra. Presidente que os serviços de acesso as câmeras nos halls e elevadores serão rateados. Todos concordaram.

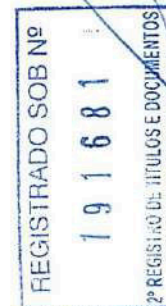
⇒ **A ASSEMBLEIA DISCUTE E APROVA POR UNANIMIDADE A PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA, DA SEGUINTE FORMA:**

1. **A COMPOSIÇÃO DA TAXA CONDOMINIAL DIVIDIDA EM DESPESAS FIXAS NO VALOR R\$ 514,62 (QUINHENTOS E QUATORZE REAIS E SESENTA E DOIS CENTAVOS), MAIS FUNDO DE RESERVA R\$ 51,46 (CINQUENTA E UM REAIS E QUARENTA E SEIS CENTAVOS), POR APARTAMENTO, MAIS DESPESAS VARIÁVEIS COM RATEIO A PARTE DAS CONTAS DE SEGURO, REPASSE DAS DESPESAS COM A ÁREA COMUM, RESCISÕES CONTRATUAIS, MANUTENÇÃO ELÉTRICA, HIDRÁULICA DO PRÉDIO, TELHADO, LIMPEZA DAS CAIXAS D'ÁGUA; ADEQUAÇÃO DO PRÉDIO PARA OBTENÇÃO DO ALVARÁ JUNTO AO CORPO DE BOMBEIROS; DEDETIZAÇÃO DO PRÉDIO; MANUTENÇÃO DE CÂMERAS, INTERFONE, PORTA DE VIDRO; PEÇAS DOS ELEVADORES, ETC., ASSIM COMO DEVERÁ A RECEITA DE LOCAÇÃO DE ANTENA COLETIVA SER DIRECIONADA PARA O FUNDO DE RESERVA, PODENDO A SRA. SÍNDICA UTILIZAR O FUNDO DE RESERVA E LOCAÇÃO DA CTI SOMENTE EM CASO DE EMERGÊNCIA NO CONDOMÍNIO, SENDO QUE ESTES VALORES DEVERÃO SER APLICADOS EM RENDA FIXA, ASSIM COMO APROVA A POR UNANIMIDADE QUE SEJA COBRADA DA UNIDADE SOLICITANTE A SEGUNDA VIA DO BOLETO OU DE ACORDO O VALOR DE R\$ 5,00, REFERENTE AS DESPESAS BANCÁRIAS;**
2. **O CORPO DIRETIVO DO CONDOMÍNIO TEM AMPLOS E PLENOS PODERES PARA UTILIZAR O FUNDO DE RESERVA SEMPRE QUE NECESSÁRIO.**

**ITEM D – Eleição de Síndico e Membros do Conselho:**

A Sra. Presidente solicita candidatos e apresentou-se a chapa composta pelas Srs. Condôminos:

CARGO	NOME	APTO.
SÍNDICA	MORALINA SAMPAIO DE LIMA	52
MEMBROS DO CONSELHO	ANDERSON BUERO TERRA	71
	NEYDE STELLA LEVI	23
	MAGDA PIRASSOL DE MESQUITA MARQUESINI	114



*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

→ COLOCADAS EM VOTAÇÃO, FORAM ELEITAS, ASSIM COMO FICOU APROVADO POR UNANIMIDADE QUE:

1. Os cheques serão assinados pela Sra. Síndica e um dos Membros do Conselho, sendo sempre duas assinaturas em conjunto, assim como fica autorizado o pagamento das despesas condominiais através do sistema eletrônico junto ao Banco.
2. A Sra. Síndica não paga as despesas condominiais, devendo informar a MCR o número do PIS, arcando o condomínio com a retenção e recolhimento nos termos da legislação vigente do INSS.
3. Os eleitos empossam o cargo a partir de 01.06.2023 à 31/05/2024.

Registra-se os votos dos Srs. Condôminos dos apartamentos 153 e 154 que são contra a candidatura da Sra. Síndica.

**Dos assuntos gerais do interesse comum:** A Sra. Presidente da a palavra aos condôminos.

O Condômino, Sr. Vítor, apto. 153 disse que a Síndica deveria renunciar, pois não tem condições físicas pela idade e não responde judicialmente.

A Sra. Presidente perguntou ao mesmo porque não se candidata, sendo que o mesmo disse que não queria se candidatar.

A Sra. Presidente lembrou que o Conselho também tem responsabilidades perante o Condomínio.

O Condômino, Sr. Rodolfo, apto. 154 informou que há mais de dois anos vem solicitando que seja item de pauta da carta de convocação a proposta de eleição de Comissão de estudo para contratação de síndico profissional em assembleia geral.

A Sra. Presidente informou que será item de pauta da próxima assembleia geral.

O Condômino, Sr. Rodolfo, apto. 154 solicitou ainda que conste da pauta assuntos gerais do interesse comum, pois é importante dar a palavra aos condôminos.

O Condômino, Sr. Rodolfo, apto, 154 informou que o funcionário deve retirar somente o lixo que estão em sacos plásticos apropriados.

**ENCERRAMENTO:**

Não havendo entre os presentes manifestação para uso da palavra, foram encerrados os trabalhos de que eu secretário lavrei esta Ata, conforme determinação da Sra. Presidente, que segue assinada por mim, pela Sra. Presidente e pela Sra. Síndica. São Bernardo do Campo, vinte e nove de maio de dois mil e vinte e três.

**20** Oficial de Registro de Títulos e Documentos de São Bernardo do Campo-SP

RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SAO BERNARDO DO CAMPO - SP  
 CEP: 09770-290 TELEFONE: (11) 4330-2311  
 APRESENTADO HOJE, PROTOCOLADO E REGISTRADO SOB Nº 191681

S.B. CAMPO, 19/06/2023.

OFICIAL DELEGADO: Edson José Zerbinatti  
 OFICIAL SUBST.: BEL. LUIS NASCIMENTO  
 Esc. Aut. Bel. Jocival José da Silva - Geraldo J.H. de Lacerda.

EMOL.	ESTADO	IPESP	R. CIVIL T. J.	I. M. SBC	FEDMP	TOTAL
285,44	81,42	55,50	15,08	19,44	5,61	13,78
						476,37

Selos e taxas recolhidos por verba

PRESIDENTE: ERIKA H. MOLLER, apto. 141

SECRETÁRIO: WILSON A. MARCHIORI

SÍNDICA: MORALINA SAMPAIO DE LIMA, apto. 52

