



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2023

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANDREA DEL SARTO

CNPJ/MF sob o nº. 90.856.667/0001-83

Av. Dr. Nilo Peçanha, 396 – CEP 90470-000 – Porto Alegre/RS

Aos dezoito dias de dezembro do ano de dois mil e vinte e três, em atendimento ao Edital de Convocação publicado no dia sete do mesmo mês e ano, às 19h31 (dezenove horas e trinta e um minutos), em segunda e última chamada, conforme Relação de Presenças, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Edifício Andréa Del Sarto, 16 (dezesesseis) condôminos, 1 (um) dos quais mediante competente instrumento de procuração, conforme assinaturas constantes na Folha de Presença, tendo como local o Salão de Festas do Condomínio. Por aclamação foi eleito para presidir a reunião o Sr. Carlos Marcelo Donazar Severo (Apto. 1302) e o Sr. Lucas Kraemer da Rocha, representante da Administradora Gradual Imóveis para secretariar. Dispensada a leitura da Ata da Assembleia anterior e do Edital de Convocação passou-se a Primeira Ordem do Dia: Prestação de Contas do período 1º/dezembro/2022 a 30/novembro/2023. A Síndica, Sra. Marley iniciou a prestação de contas relatando ter se impressionado negativamente com a quantidade de sinistros ocorridos no decorrer da gestão, falando sobre os problemas com o vazamento da caldeira de gás, que afetou os consumos da fatura de água e da Ultragaz. Em relação ao DMAE foi possível obter a devolução de R\$ R\$ 8.261,39, após a abertura de processo administrativo. A Ultragaz não ressarciu nenhum valor. Continuou informado sobre a evolução do saldo (e subcontas que o compõem):

Evolução Anual das disponibilidades			
Contas		dez/22	nov/23
Ordinária	-R\$	14,245.43	-R\$ 28,068.55
Fundo de Obras	R\$	-	R\$ 8,627.23
Fundo de Reserva	R\$	-	R\$ 38,471.96
Salão de festas	R\$	1,601.73	R\$ 3,682.83
TOTAL	-R\$	12,643.70	R\$ 22,713.47

Sr. Salvador Gonzales (Apto. 1101) falou sobre o seu histórico de colaboração com o condomínio, reiterando que o Condomínio não tem caldeira, e sim um aquecedor. Se ofereceu para realizar o levantamento do consumo de leitura de gás mensal. A Síndica lhe informou que o aferimento dos medidores é realizado mensalmente pelo colaborador terceirizado Rovane. Comentou sobre a contratação de profissional para realização do Laudo Técnico de Inspeção Predial (LTIP), o qual já foi protocolado na prefeitura e tem validade de 5 anos. Sobre o PPCI, explicou que o projeto atual (contém muitos itens passíveis de alterações que podem beneficiar econômica e organizacionalmente o condomínio), e que, após algumas reuniões com engenheiros que trabalham com a elaboração desse serviço, além de próprios integrantes do Corpo de Bombeiros Militar (CBM), resolveu que a melhor atitude seria contratar um profissional para refazer o projeto, com base nas condições de funcionamento do prédio e com a inclusão de medidas compensatórias, de modo a economizar e descartar algumas adequações que não são necessárias a um edifício residencial. Após a elaboração do novo projeto, estima que das implementações necessárias faltaria a complementação dos corrimãos (adequação da altura e ligação das partes que não estão conectadas), instalação de sistema de hidrantes nos subsolos (para isso talvez exista possibilidade de realização de medida compensatória), inversão do sentido das portas no hall

no sentido da saída, rampa na subida da piscina e na entrada da porta, bem como a substituição das portas corta-fogo (será verificado a alternativa para aplicação de tinta intumescente/antichamas). Sr. Marcelo Donazar (Apto. 1302) questionou sobre que fator que acha que auxiliou na melhoria do saldo consolidado, que era negativo ao final de 2022 e agora está positivo. Sra. Marley explicou sobre a redução dos gastos com material de limpeza, que até o fim da gestão anterior tinha a média mensal aproximada de R\$ 1.500,00. Sr. Marcelo falou sobre o problema com os custos e gastos excessivos com gás, questionando se havia ocorrido alguma economia neste sentido. Sra. Marley informou que o condomínio tem contrato com a Ultragas até novembro-24, e já solicitou a redução do valor do m³, mas que eles atrelaram eventual desconto com a extensão contratual, o que não será feito, e concluiu informando que no momento não há mais fuga de gás, dada as manutenções realizadas na caldeira. Diante do questionamento de alguns dos presentes para verificação de troca da portaria presencial por outra modalidade, ou até mesmo a redução de turno integral para 12h diárias, Sr. Marcelo lembrou, inicialmente que a questão da portaria já havia sido votada em assembleia anterior. De qualquer forma, sugeriu que eventuais interessados na mudança do formato ou carga horária providenciassem um estudo com os custos e comparações, de modo a possibilitar nova apreciação em assembleia futura. Com relação ao processo envolvendo a unidade habitacional nº 603, Sra. Síndica informou que a penhora foi averbada após a mudança do escritório que representava o condomínio, e que o edifício está na fila de credores para recebimentos dos valores em atraso, (uma)vez que existem outros processos e penhoras atreladas à unidade. Sem outros questionamentos, a prestação de contas foi colocada em votação, sendo aprovada por unanimidade.

Segunda Ordem do Dia: Eleição de Síndico, Subsíndico e do Conselho Consultivo. Sr. Nelson Maltchik (Apto. 1203) informou estar plenamente satisfeito com a atuação da Sra. Marley como Síndica, parabenizando a pelo trabalho desempenhado. Após ligeiras considerações, por unanimidade, restou deliberada a recondução de todos os membros da Administração anterior, ou seja, a Sra. Marley Bisol Caprara Danckwardt, inscrita no CPF/MF sob nº 292.761.280-34, foi eleita para exercer o cargo de Síndica para o período de dezembro/2023 a novembro/2024. Para exercer o cargo de Subsíndica foi eleita a Senhora Clara Ester Trahtman, representante do apartamento número 301. De igual forma foram eleitos para compor o Conselho Consultivo o Senhor Clovis Zimmer, e as senhoras Elizabeth Adegas e Valeska da Silva Brum, representantes das unidades habitacionais números 202, 803 e 901, respectivamente.

Terceira Ordem do Dia: Proposta Orçamentária. Sra. Clara Ester (Apto. 301), sugeriu a possibilidade de troca da empresa terceirizada de limpeza para contratação de funcionário direto, ou até por outra empresa, de modo a reduzir os custos com essa despesa. Sra. Marley falou sobre a equipe da limpeza e da portaria, elogiando a competência e disponibilidade no decorrer da gestão, sempre auxiliando a administração, especialmente diante dos sinistros ocorridos. Sr. Marcelo Donazar (Apto. 1302), tal qual na situação da portaria, propôs que sempre quando houver alguma sugestão para mudança de algo, que seja apresentado alguma proposta efetiva demonstrando eventual economia que poderia ser gerada ao Condomínio, de modo a auxiliar a administração. Após, a proposta orçamentária foi distribuída aos presentes. Sra. Síndica explicou que havia duas sugestões de reajuste da cota condominial, a primeira de 12%, com a contemplação de despesas com manutenção e reparos da caldeira, e a segunda com reajuste de 9%, desde que a assembleia autorizasse que doravante os valores gastos com a caldeira, haja visto a importância significativa de gastos no último exercício, fossem alocados na conta do fundo de reserva. Sr. João Adegas (Apto. 803) informou ser contrário a qualquer aumento do Condomínio. Sr. Nelson Maltchik (Apto. 1203) se mostrou contrário a aplicação do reajuste de 9%, entendendo o percentual como elevado. Sr. Clovis Zimmer (Apto. 202) questionou



qual a estimativa projetada para adequação das despesas com as terceirizadas (portaria e limpeza), que correspondem a 76% da estrutura de custos ordinários do condomínio, sendo respondido pelo Sr. Lucas Kraemer que o percentual calculado para as duas empresas (Maxgold e EPS) foi de 8% de dissídio, aproveitando para falar os demais itens componentes da proposta orçamentária. Sr. Clovis ponderou que previsão da inflação para 2024 é de 3,90%, e que entendia que o estudo apresentado fugia da média prevista do aumento estimado pelo relatório Focus. Sr. Marcelo Donazar (Apto. 1302) disse que em seu entendimento na proposta orçamentária distribuída não estava claro a justificativa para tal elevação. Complementou ponderando que como havia aproximadamente R\$ 22.000,00 de saldo positivo, discordava do estudo elaborado pela administradora e do percentual sugerido, vez que o condomínio apresentou resultado positivo ao final da gestão. Sr. Lucas, representante da Gradual Imóveis, destacou que individualmente o saldo da "Conta Normal", que recepciona as receitas e despesas de natureza ordinária, encerrou o mês de novembro/2023 com um saldo negativo de -R\$ 28.068,55, observando que o resultado positivo anual foi fruto da evolução da conta do "Fundo de Reserva" e do próprio acúmulo das contas relativas ao "Fundo de Obras" e "Salão de Festas", e não de eventual sobra de arrecadação da rubrica "condomínio". Finalizou comunicando que a Gradual Imóveis, na condição de prestadora de serviço, tem que apresentar à assembleia a necessidade e recomendação de reajuste para atingir o equilíbrio financeiro das contas ordinárias, com base no histórico de despesas, sendo indiferente a ela a aprovação ou reprovação do que foi sugerido, vez que a deliberação e eventuais efeitos sobre isso cabe somente aos condôminos. Sra. Marley reiterou a necessidade de aplicação do reajuste, sugerindo que o mesmo poderia ser postergado para cobrança a partir de abril/24, após o encerramento do fundo de obras, o que não foi aceito pelos presentes. Aproveitou e falou sobre despesas que ainda não foram realizadas e que são necessárias à manutenção predial, citando o refazimento dos rejuntes no piso no contorno da piscina que já estão desgastados e a colocação de dreno na piscina. Observou que há necessidade de reparos nos registros das caixas d'água, que não podem ser mexidos. Sr. Marcelo Donazar (Apto. 1302) ponderou que essas despesas não têm caráter ordinário e poderiam ser alocadas pelo saldo existente no Fundo de Reserva. Após alguns outros comentários, os presentes deliberaram pela não aprovação de qualquer reajuste. Foi sugerido que em 30 dias seja apresentado nova proposta orçamentária em assembleia. Solicitaram à Gradual que seja elaborado novo estudo, para possibilitar posterior análise e rediscussão sobre o reajuste da cota condominial. Sr. Lucas explicou que a proposta apresentada em termos de percentual dificilmente mudaria, pois foi elaborada com base no histórico de despesas do condomínio. O que poderia ser feito é o fornecimento dos históricos utilizados para a Síndica, que deverá analisá-lo com o conselho e, se for o caso, os demais condôminos para verificar se há possibilidade de mudança do percentual hoje sugerido.

Quarta Ordem do Dia: Assuntos Gerais. Nada a registrar. Nada mais havendo a tratar e esgotada a pauta, a assembleia foi encerrada às 21h01 (vinte e uma horas e um minuto), e eu, Secretário, lavrei a presente ata, que segue assinada por mim e pelo Senhor Presidente.

Carlos Marcelo Donazar Severo
Presidente

Lucas Kraemer Da Rocha


Lucas Kraemer da Rocha
Secretário

ATA AGO - COND ANDREA DEL SARTO - 18-12-2 3.pdf

Documento n6mero e39f3dcc-f1ff-43e8-b414-158269899705



Assinaturas

 Lucas Kraemer da Rocha
Assinou

Pontos de autentica76o:
Assinatura na tela
C6digo enviado por e-mail
IP: 179.219.172.106 / Geolocaliza76o: -30.087796, -51.239819
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64)
AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/120.0.0.0
Safari/537.36 Edg/120.0.0.0
Data e hora: Janeiro 16, 2024, 09:26:49
E-mail: lucas@gradualimoveis.com.br (autenticado com
c6digo 6nico enviado exclusivamente a este e-mail)
Telefone: + 5551993564943
ZapSign Token: 248701c7-****-****-****-c6bbaae06eaf

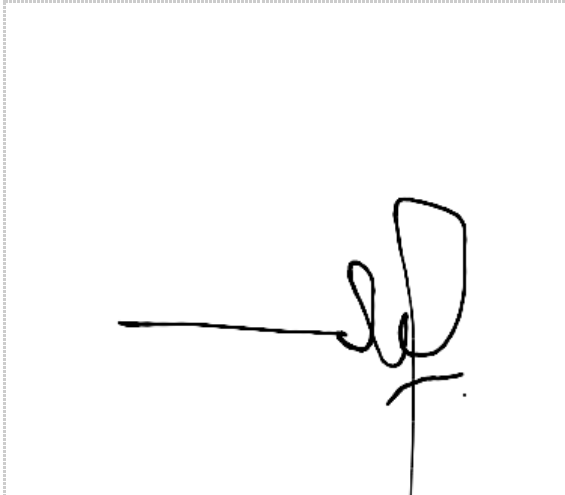


Lucas Kraemer Da Rocha

Assinatura de Lucas Kraemer da Rocha

 Carlos Marcelo Donazar Severo
Assinou

Pontos de autentica76o:
Assinatura na tela
IP: 179.152.107.99
Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 17_2_1 like
Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)
Version/17.2 Mobile/15E148 Safari/604.1
Data e hora: Janeiro 16, 2024, 15:41:19
E-mail: 608@puhrs.br
Telefone: + 5551999941093
ZapSign Token: 51d58182-****-****-****-2bdc965c50c6



Assinatura de Carlos Marcelo Donazar Severo



Hash do documento original (SHA256):
dda956e83dab1d85d97f4155f594dc4affe76da71e9cd92218b3763120001bb9

Verificador de Autenticidade:
<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=e39f3dcc-f1ff-43e8-b414-158269899705>

Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):
<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento de identificação e39f3dcc-f1ff-43e8-b414-158269899705, conforme os Termos de Uso da ZapSign em zapsign.com.br

