

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DO ITARARE, CNPJ: 06.031.758/0001-73, ENDEREÇO: Mariland, nº 1314, CEP: 90440190, dia 16 de julho de 2024, local: salão de festas do condomínio. 1ª convocação às 19h e segunda e última convocação às 19h30min. Ordem do Dia: **1.** Prestação de Contas da atual gestão. **2.** Eleição e posse da nova administração. **3.** Análise e deliberação da previsão orçamentária para o próximo exercício e decisão sobre eventuais reajustes. **4.** Análise e deliberação de fundo para a futura impermeabilização da laje sobre a garagem. **5.** Análise e deliberação do projeto básico condominial de infraestrutura elétrica da garagem. **6.** Apresentação da reforma das duas caixas d'água superiores. **7.** Análise e deliberação do projeto de reaproveitamento de água da cisterna da garagem para uso nas descargas. **8.** Assuntos gerais, sem caráter deliberativo. Estiveram presentes os condôminos e representantes legais das economias: 201pp, 301, 401, 402, 502, 602, conforme registro na lista de presenças. Em primeira convocação, não havendo o quórum informado por lei, a assembleia não foi instalada, sendo aguardada a segunda convocação. Em segunda convocação, foi instalada a assembleia pelo quórum legal de maioria. Ao instalar a assembleia foi sugerido o nome da Sra. Ana Maria Damiani, representante da economia 401 para presidente dos trabalhos e do Sr. Rafael da Rosa Camargo, representante da Imóveis Crédito Real, para secretário, sendo aprovados pelos representantes das unidades presentes. **1. Prestação de contas da atual gestão:** Foi informado pelo representante da imobiliária os saldos do condomínio até a presente data da assembleia, sendo: na conta Principal R\$36.334,78, sendo saldo devedor; subconta Fundo Obras R\$62.657,69, sendo saldo positivo; subconta Fundo PPCI R\$9,30, sendo saldo devedor; saldo geral do condomínio é de R\$26.313,61, sendo positivo. O síndico informou que todas as manutenções periódicas têm sido realizadas de forma diligente. Foram detalhadas as obras necessárias, destacando aquelas que possuem prazo de validade e que, por isso, demandam benfeitorias urgentes para garantir a segurança e o conforto dos moradores. Foi deliberado por unanimidade que a conta destinada ao Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndios (PPCI) seja encerrada. O saldo remanescente será ajustado e transferido para a conta principal do condomínio. Sr. Marcelo, unidade 402, fez ressaltou o estado de conservação do prédio. Ele destacou a limpeza, a manutenção das áreas comuns e a atenção dedicada às necessidades estruturais, agradecendo ao síndico pelo excelente trabalho. Colocado em votação as contas e os atos dessa administração, foi aprovado por unanimidade. **2. Eleição e posse da nova administração:** Foram eleitos e empossados pelo período de um ano os seguintes: Síndico: Fabio Farina Dal Molin, inscrito no CPF 427.889.190-34, e representante da unidade 602; Subsíndico: Veronica Lapenda Marinho, da unidade 201. Conselheiros: Ceres Helena Borba Dias, unidade 502, Pasquale Gallo, unidade 301, Ana Maria Damiani, unidade 401. Votaram por unanimidade as unidades 201pp, 301, 401, 402, 502, 602. **3. Análise e deliberação da previsão orçamentária para o próximo exercício e decisão sobre eventuais reajustes:** Foi realizada a previsão orçamentária, na qual foi identificada a necessidade de reajuste na cota principal em 35,22%.

Pessoal	R\$	%
Salário	R\$ 8.916,92	38,30%
INSS	cobrado na guia INSS	
FGTS	R\$ 713,34	3,06%
PIS	R\$ 89,18	0,38%
Férias	R\$ 1.342,49	5,77%
13º	R\$ 1.006,87	4,32%
Previa de reajuste de 5%	R\$ 603,44	2,59%
Vale transporte	R\$ 624,90	2,68%
Vale alimentação	R\$ 1.072,00	4,60%
Mensalidade sindef	R\$ 58,00	0,25%
Secovimed	R\$ 230,00	0,99%

AD

RC

Substituição de férias	R\$	333,60	1,43%
Laudos PCMSO E PPRA	R\$	130,00	0,56%
Seguro de vida	R\$	107,00	0,46%
Uniformes/EPI	R\$	62,00	0,27%
Subtotal	R\$	15.289,74	65,67%
Contratos de Manutenção / Conservação		R\$	%
Elevador - manutenção - previa de reajuste 10%	R\$	550,00	2,36%
Subtotal	R\$	550,00	2,36%
Administração do Condomínio		R\$	%
Taxa de administração - com previa de reajuste de 8%	R\$	365,60	1,57%
Síndico - auxilio	R\$	-	0,00%
Subtotal	R\$	365,60	1,57%
Gastos Diversos		R\$	%
Manutenção geral e material	R\$	1.200,00	5,15%
Extintores recarga	R\$	48,00	0,21%
Elevador - peças	R\$	290,00	1,25%
Gratificação natalina	R\$	75,00	0,32%
Jardim - material + manutenção	R\$	80,00	0,34%
Despesas com cartório e judicias	R\$	20,00	0,09%
Limpeza caixa d'água	R\$	48,00	0,21%
Seguro condomínio	R\$	150,00	0,64%
Energia elétrica	R\$	950,00	4,08%
Material de limpeza	R\$	100,00	0,43%
Renovação Certificado digital	R\$	55,00	0,24%
Arquivo de documentos	R\$	20,00	0,09%
Correios/expediente/motoboy/grafica	R\$	96,00	0,41%
Taxa de assembleia	R\$	40,00	0,17%
Encargos DCTFWEB	R\$	3.770,00	16,19%
IR retido na fonte	R\$	30,00	0,13%
ISSQN - RETIDO	R\$	80,00	0,34%
Remessa de pagamentos	R\$	22,00	0,09%
Consulta CND	R\$	4,80	0,02%
Inadimplencia - EM 09/07 NÃO POSSUI	R\$	-	0,00%
Subtotal	R\$	7.078,80	30,40%
Total de Despesas Ordinárias		23.284,14	100,00%
Total de Receita Mensal		17.218,88	100,00%
Desconto Pontualidade?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	R\$	- 0 %
Receita Necessária		23.284,14	
Reajuste Necessário		6.065,26	35,22%
Fundo de Obras -	R\$	4.000,00	

O Sr. Marcelo sugeriu a aquisição de um gerador, para auxilio em casos de queda de luz, para alimentar 100% do condomínio. No entanto, os presentes consideraram o custo elevado para esta implementação. Em seguida, o Sr. Marcelo sugeriu a adoção da Portaria Virtual e a automação do condomínio. Os presentes informaram que já houve três assembleias anteriores com a pauta de adequação à portaria virtual, que não foram aprovadas. O Sr. Marcelo, do apartamento 402, manifestou discordância quanto à utilização do zelador fora do horário de trabalho ou para assuntos pessoais dos condôminos. Sr. Rafael, informou que com base na utilização da receita, a tendencia é nos próximos meses apresentarem um saldo negativo se não decidirem ajustar alguma parte da previsão. Após amplo debate, posto em votação, foi decidido por unanimidade em ajustar a cota em 10%, com início no vencimento de agosto. **4. Análise e deliberação de fundo para a futura**

AD

RC

impermeabilização da laje sobre a garagem: Durante a discussão, foi informado que a manta de borracha atualmente utilizada na impermeabilização da laje encontra-se em estado crítico, com várias partes danificadas devido a reparos feitos ao longo dos anos. Destacou-se que a manta de borracha colada, diferentemente da manta asfáltica, tem se mostrado insuficiente para conter a umidade, o que vem agravando os problemas de infiltração na laje. O Sr. Marcelo sugeriu a aplicação de uma nova camada de impermeabilização por cima da manta existente como uma possível solução paliativa. No entanto, foi consenso entre os presentes que a melhor abordagem seria buscar novos orçamentos para um serviço de impermeabilização mais robusto e eficaz, sem fundo aprovado no momento.

5. Análise e deliberação do projeto básico condominial de infraestrutura elétrica da garagem: Na última assembleia, foi solicitado que um engenheiro elétrico verificasse a viabilidade de uma possível adequação das instalações elétricas da garagem para suportar a carga necessária para carros elétricos. Essa medida visa evitar a necessidade de uma instalação de urgência caso algum condômino adquira um veículo elétrico no futuro. Foi discutida a necessidade de buscar orçamentos para as adequações de tubulações, permitindo uma ligação direta das unidades residenciais às garagens. Sr. Marcelo discordou do projeto, pois não beneficia a coletividade. A Sra. Ana Maria levantou a questão de que existem outras prioridades no momento e que essa adequação não é obrigatória neste estágio. Após deliberação e votação, a proposta de seguir com o projeto básico de infraestrutura elétrica para a garagem não foi aprovada.

6. Apresentação da reforma das duas caixas d'água superiores: Com a palavra, o síndico informou sobre a reforma das duas caixas d'água superiores. Ele informou que uma das caixas estava com um cano em avançado estado de deterioração, o que tornava urgente a realização de reparos. Para garantir a integridade e a segurança do abastecimento de água, foi necessário realizar a impermeabilização das caixas d'água.

7. Análise e deliberação do projeto de reaproveitamento de água da cisterna da garagem para uso nas descargas: Foi solicitado um estudo, pelo síndico, para verificar a viabilidade de um projeto que visa aumentar a economia de água no condomínio. O hidráulico consultado informou que a adequação da cisterna da garagem para uso nas descargas é um procedimento relativamente simples e viável, utilizando a água da chuva. O síndico destacou a descoberta de uma cisterna localizada sob a garagem, que poderia ser utilizada para este propósito, aumentando a sustentabilidade e eficiência hídrica do condomínio. Após discussão, o projeto foi aprovado por unanimidade pelos presentes.

8. Assuntos gerais, sem caráter deliberativo: Foi levantada pelos presentes a questão de que o morador do apartamento 601 está utilizando sua garagem como depósito, sem respeitar as limitações estabelecidas. Os condôminos solicitaram a emissão de uma circular para reforçar a todos os moradores as regras de uso das garagens, garantindo a organização e a conformidade com o regulamento do condomínio. O Sr. Marcelo questionou sobre futuras adequações tecnológicas no condomínio e se colocou à disposição para orientar o prestador de serviços responsável por essas melhorias. O Sr. Fábio informou que, em sua unidade, não há acesso às imagens da câmera devido a problemas de sinal ou possíveis danos nos cabos. Foi discutido que os dutos estão cheios de cabos, muitos dos quais estão danificados. Os presentes concordaram que futuramente seria necessário retirar todos os cabos antigos, ajustar e refazer a instalação para garantir o funcionamento adequado do sistema de segurança. Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária às 21h10min, da qual lavrei a presente ata, que vai assinada por mim, Secretário, e pelo Presidente. Local Porto Alegre, data 16 de julho de 2024.



Ana Maria Damiani
Presidente



Rafael da Rosa Camargo
Secretário