

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FERDINAND KISSLINGER CONVENIENCE OFFICES**  
**CNPJ 10.952.098/0001-30**  
**RUA ANTÔNIO CARLOS BERTA, Nº 475**  
**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 29/11/2023**

Aos vinte e nove dias do mês de novembro do ano de 2023, reuniram-se os condôminos do Condomínio Ferdinand Kisslinger Convenience Offices, os representantes da imobiliária Comerlato, Sr. João Comerlato, a Sra. Cassiana, e a Gestora do condomínio Maristela, para realizar a Assembleia Geral Ordinária, em primeira chamada às 18h30min, e na segunda chamada às 19h, com a finalidade de deliberar a seguinte ordem do dia: 1ª - Prestação de Contas Gestão 2023; 2ª- Previsão Orçamentária Gestão 2023/2024; 3ª – Deliberação e aprovação complementar do orçamento para continuidade das obras do hall, execução do balcão da recepção e revestimento interno dos pilares; 4ª – Deliberação e aprovação de orçamento para a conclusão do PPCI; 5ª – Deliberação e aprovação da nova sala de administração com mudança de espaço da cozinha de funcionários, banheiros, e depósito de produtos de limpeza; 6ª – Deliberação e aprovação de orçamento para revisão e manutenção das janelas e peles de vidro (vedação e troca de borrachas); 7ª – Eleição de Síndico, Subsíndico e Conselho Fiscal/Consultivo. Com os condôminos presentes, em segunda chamada os proprietários e/ou representantes das salas 306, 307, 506, 609, 709, 710, 904, 1804, 1905 e 1906. Neste momento, foi aprovada pelos presentes o Sr. João Comerlato, como presidente. Iniciado a reunião na primeira pauta: **1ª - Prestação de Contas Gestão 2023**; a representante da imobiliária passou a palavra ao atual síndico Sr. Ênio que começou apresentando as atualizações financeiras do período de sua gestão, das despesas e receitas, informou os saldos até a presente data, nas contas da administradora e conta da CEF, de acordo com as tabelas abaixo apresentadas:

**RESUMO POSIÇÃO FINANCEIRA - CONDOMÍNIO FK**

Mês/ANO	SalDOS Comerlato			SalDOS CEF			Inadimplência	Rendimentos
	Principal	F. Reserva	SOMA	C. Corrente	Aplicações	TOTAL		
nov/22	88.528,67	34.236,24	122.764,91	-	1.653.766,54	1.776.531,45	-	1.785,59
dez/22	73.111,84	39.300,52	112.412,36	-	1.654.235,66	1.766.648,02	-	18.486,44
jan/23	55.949,43	44.286,09	100.235,52	-	1.672.019,44	1.772.254,96	1.880,38	17.801,13
fev/23	59.171,65	49.275,01	108.446,66	-	1.684.865,38	1.793.312,04	1.381,07	12.863,26
mar/23	54.289,10	54.314,42	108.603,52	-	1.703.698,89	1.812.302,41	-	18.850,85
abr/23	23.410,35	59.322,05	82.732,40	-	1.719.256,70	1.801.989,10	2.072,34	15.575,17
mai/23	117.857,84	4.878,91	122.736,75	46,25	1.846.762,60	1.769.545,60	2.257,04	3.805,90
jun/23	84.539,26	10.049,31	94.588,57	29,00	1.664.881,11	1.759.498,68	3.038,74	18.118,51
jul/23	61.632,50	15.117,56	76.750,06	11,75	1.683.464,99	1.760.226,80	6.152,33	18.583,88
ago/23	52.088,15	20.103,71	72.191,86	14.151,79	1.703.894,67	1.790.238,32	725,68	20.429,68
set/23	31.885,72	25.086,74	56.972,46	15.989,74	1.721.023,42	1.793.985,62	1.682,65	17.128,75
out/23	190.394,00	2.058,56	192.452,56	-	1.572.960,49	1.765.413,05	155,15	14.988,07
								<b>178.417,23</b>

**Análise Anual Gestão 2023**

Despesa Ordinária	Receitas arrecadação cotas e outros	Receita FR	Total Geral Receita	Despesa Ordinária	OFR - Obras Fundo Reserva	Total Geral Custos
nov 22	R\$ 124.083,87	R\$ 5.114,56	R\$ 129.198,43	R\$ 131.004,92	R\$ 3.000,00	R\$ 134.004,92
dez 22	R\$ 128.103,22	R\$ 5.064,28	R\$ 133.167,50	R\$ 138.764,39	R\$ 10.380,66	R\$ 149.145,05
jan 23	R\$ 119.767,67	R\$ 4.985,57	R\$ 124.753,24	R\$ 120.756,49	R\$ 16.498,59	R\$ 137.255,08
fev 23	R\$ 117.313,95	R\$ 4.960,49	R\$ 122.274,44	R\$ 103.165,10	R\$ 14.239,52	R\$ 117.404,62
mar 23	R\$ 140.302,86	R\$ 5.039,41	R\$ 145.342,27	R\$ 127.500,82	R\$ 24.056,50	R\$ 151.557,32
abr 23	R\$ 128.034,78	R\$ 5.007,63	R\$ 133.042,41	R\$ 138.162,23	R\$ 24.906,43	R\$ 163.068,66
mai 23	R\$ 124.032,15	R\$ 5.170,67	R\$ 129.202,82	R\$ 125.394,21	R\$ 42.104,93	R\$ 167.499,14
jun 23	R\$ 120.865,46	R\$ 5.170,40	R\$ 126.035,86	R\$ 125.719,36	R\$ 41.420,58	R\$ 167.139,94
jul 23	R\$ 116.848,52	R\$ 5.068,25	R\$ 121.916,77	R\$ 118.291,75	R\$ 31.479,28	R\$ 149.771,03
ago 23	R\$ 146.887,51	R\$ 4.996,15	R\$ 151.883,66	R\$ 145.197,18	R\$ 19.870,83	R\$ 165.068,01
set 23	R\$ 130.892,63	R\$ 4.983,03	R\$ 135.875,66	R\$ 117.259,45	R\$ 43.038,64	R\$ 160.298,09
out 23	R\$ 150.831,06	R\$ 5.142,75	R\$ 155.973,81	R\$ 110.282,38	R\$ 94.491,57	R\$ 204.773,95
<b>Total Geral Anual</b>	<b>R\$ 1.544.963,68</b>	<b>R\$ 60.693,19</b>	<b>R\$ 1.605.656,87</b>	<b>R\$ 1.501.498,28</b>	<b>R\$ 365.487,53</b>	<b>R\$ 1.866.985,81</b>
<b>Total Geral Mensal</b>	<b>R\$ 128.746,97</b>	<b>R\$ 5.057,77</b>	<b>R\$ 133.804,74</b>	<b>R\$ 125.124,86</b>	<b>R\$ 30.457,29</b>	<b>R\$ 155.582,15</b>

**Transferência dos créditos dos aluguis pra Conta Principal**

Receitas	Arrecadado 2023
Sala de Reunião	R\$ 32.925,00
Estacionamento	R\$ 107.274,98
Cafeteria	R\$ 19.800,00
<b>Total Arrecadado</b>	<b>R\$ 159.999,98</b>

Sr. Ênio, apresentou também as manutenções e obras que foram realizadas e custos das mesmas, e os valores que utilizou das contas reservas. Informou que na assembleia do ano de 2022, ficou determinado que no ano

seguinte, seriam feitas quatro obras no prédio, assim como os valores aprovados para cada uma, foram elas as reformas do hall e banheiros públicos o valor aprovado foi de R\$ 300.000,00, e o valor gasto foi de R\$ 252.565,00, as correções apontadas no LTIP, valor aprovado foi de R\$ 60.880,00, e o custo gasto foi de R\$ 64.971,39, a reforma na academia, valor aprovado R\$ 22.000,00, custo gasto de R\$ 24.633,26, e as infiltrações restantes valor aprovado foi de R\$ 22.650,00, e o valor gasto foi de R\$ 23.317,88, sendo o valor total aprovado foi de R\$ 405.530,00, e o custo total dos gastos foi de R\$ 365.487,53. E sobre as manutenções ordinárias, informou que foram realizadas por demanda, como a demarcação e pintura das vagas das lojas no valor de R\$ 7.406,00, impermeabilizações R\$ 18.305,63, custos com vendaval R\$ 7.406,86, onde já foi já foi reduzida a indenização do seguro, reparos e renovação do Laudo Marquise R\$ 23.834, 17, e o valor total dos gastos foi de R\$ 56.952,66. Maristela realizou a apresentação e explanou através de fotos as obras executadas, sendo elas as obras nos banheiros, as obras nos pilares dos granitos, nas catracas faciais, reforma na academia com compra de equipamentos, as obras referente ao LTIP, que foram realizadas reformas internas em todos os vinte andares e no lado externo os problemas no telhado e na estrutura, na laje da caixa d'água, e também ainda a reforma nas vigas, nas áreas técnicas. Referente as infiltrações, foram realizadas o tratamento de ralos e juntas de dilatação, sobre a infiltração na academia, foi realizada a manutenção da cobertura de floreira no terceiro andar. E disse ainda que foram realizadas também obras referente as marquises, foi refeito o piso e a impermeabilização. Sr. Ênio apresentou também sobre os repasses realizados da conta Fundo Obras, que ocorreram de acordo com a tabela abaixo apresentada:

Repasso do FR - Obras			
Total de gastos de obras	R\$ 365.497,53		
<b>Data</b>	<b>F.R. - CEF</b>	<b>F.R. - Comerlato</b>	<b>Soma - R\$</b>
08/05/2023	R\$ 76.300,00	R\$ 59.613,81	R\$ 135.913,81
11/10/2023	R\$ 163.000,00	R\$ 28.170,93	R\$ 191.170,93
<b>Total</b>	<b>R\$ 239.300,00</b>	<b>R\$ 87.784,74</b>	<b>R\$ 327.084,55</b>
Saldo a repassar	R\$ 38.412,98		

Posto em votação, a prestação de contas foi aprovada por unanimidade. **2ª- Previsão Orçamentária Gestão 2023/2024:** Sr. Ênio, informou que foi realizado a previsão orçamentária, e de acordo com todas as previsões ordinárias de despesas e receitas, o orçamento ficou bem justo, mas não será necessário um reajuste de valores no momento, segue tabela abaixo apresentada:

Previsão Orçamentária - 2024			
	Previsto 2023	Realizado 2023	Previsão 2024
<b>Despesas Ordinárias</b>			
<b>Pessoas</b>			%
Total Pessoas	R\$ 73.069,29	R\$ 78.264,47	R\$ 85.789,76
<b>Contratos</b>			
Total de Contratos	R\$ 14.361,93	R\$ 10.271,43	R\$ 10.586,00
<b>Serviços e Manutenções</b>			
Total Serviços e Manutenções	R\$ 14.389,33	R\$ 15.875,97	R\$ 15.570,00
<b>Total de Despesas Ordinárias</b>	<b>R\$ 101.820,55</b>	<b>R\$ 104.411,87</b>	<b>R\$ 111.945,76</b>
Reajuste proposto		R\$ 0,00	0,00%
<b>Receitas</b>			
	<b>Arrecadado 2023</b>		
Arrecadação de cotas	R\$ 101.286,48		
Estacionamento média mensal	R\$ 8.939,58		
Cafeteria	R\$ 1.650,00		
<b>Total Arrecadação</b>	<b>R\$ 111.876,06</b>		

Disse ainda que, caso seja necessário será utilizado as contas reservas para utilização das despesas, assim como vinha sendo feito nas outras ocasiões. Todos concordaram com o não reajuste neste momento. **3ª – Deliberação e aprovação complementar do orçamento para continuidade das obras do hall, execução do balcão da recepção e revestimento interno dos pilares;** Sr. Ênio apresentou uma tabela dos valores que foram pagos e que ainda faltam para pagar referente as obras do hall, mas ficou faltando no orçamento o valor de R\$ 213.200,00, que é necessário que seja aprovado pelos presentes, conforme segue descrição dos serviços na tabela abaixo:

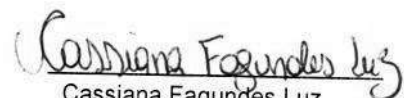
Obra de Hall	A pagar 11/2023	A pagar 12/2023	A pagar 01/2024
Balcão Pedras	R\$ 0,00	R\$ 10.550,00	R\$ 10.550,00
Márcel - Pilares	R\$ 11.725,00	R\$ 11.725,00	R\$ 0,00
Filso - Marcenaria	R\$ 20.000,00	R\$ 0,00	R\$ 20.000,00
Elétrica geral	R\$ 3.000,00	R\$ 7.000,00	R\$ 7.000,00
Piferma e modernização do Relógio	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.900,00
Andaime/Container/Tapume	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00
Gesso e Pintura Geral Hall (M.O. e Matenal)	R\$ 7.700,00	R\$ 7.700,00	R\$ 7.700,00
Catracas	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00
Computadores	R\$ 4.200,00	R\$ 4.200,00	R\$ 0,00
Nobreak	R\$ 0,00	R\$ 4.500,00	R\$ 4.500,00
Arquiteta	R\$ 3.500,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Frigideira	R\$ 3.250,00	R\$ 3.250,00	R\$ 3.250,00
<b>TOTAL OBRA</b>		<b>R\$ 213.200,00</b>	



Sra. Cristina realizou a apresentação do projeto de como ficará quando pronto, e a pedra de granito que será utilizada. Posto em votação, foi aprovado por unanimidade o valor complementar do orçamento para continuidade das obras. **4ª – Deliberação e aprovação de orçamento para a conclusão do PPCI;** Maristela realizou a apresentação do cronograma de evolução do PPCI do prédio, que começou em 2013 onde foi realizado o primeiro alvará, durante esse período houve algumas adequações e existiu algumas trocas de empresa até o ano de 2021 onde foi realizado o alvará parcial de dois anos, e está vigente até novembro de 2023. Maristela informou que em dezembro deste ano acabará o prazo de quem tem o alvará provisório e todos deverão providenciar e realizar as adequações. Existem algumas adequações a serem realizadas, e algumas que já foram executadas, tais como, guarda corpo e a sinalização de emergência, a executar ainda temos a colocação de três barras antipânico, a troca total dos alarmes de incêndio atuais, por alarme audiovisual nas áreas comuns e privadas, nas entradas principais foi aprovado com os bombeiros um novo mecanismo de abertura da portas, e a porta corta fogo foi confirmada a necessidade da substituição de P60 para P90. Informou que os valores aproximados para cada item seria de barra anti-pânico R\$ 4500,00, alarme de incêndio R\$ 215.000,00, saídas principais R\$ 118.000,00, porta corta fogo de P60 para P90 (17un) R\$ 35.600,00. E os orçamentos já recebidos para instalação dos alarmes ANS Extintores R\$ 215.000,00, MDJ Execuções R\$ 250.000,00 e PROVER R\$ 362.455,00. Disse também que os demais seriam valores aproximados de custos. Então Sr. Ênio, informou que o valor estimado para as adequações seriam de em torno de R\$ 373.100,00. Os presentes ressaltam a importância e a necessidade das adequações, mas que é necessário averiguar e consultar muito bem essas questões, que devem ter uma orientação técnica, sendo analisado junto aos bombeiros, e principalmente o assessoramento em relação a quem está realizando o projeto. **5ª – Deliberação e aprovação da nova sala de administração com mudança de espaço da cozinha de funcionários, banheiros, e depósito de produtos de limpeza;** Maristela realizou a apresentação do projeto para as adequações e os valores estimados para o mesmo é de R\$ 88.000,00. O valor estimado para a sala de administração é de R\$ 28.000,00, e para cozinha e depósito é de R\$ 60.000,00. Foi questionado sobre a questão das vagas de garagens, e foi esclarecido que ninguém perderá o direito de suas vagas, e que as vagas estão de acordo com o que consta em convenção. Posto em votação foi acordado entre os presentes, que o projeto foi aprovado, e caso alguém encontre algum problema na execução do mesmo, poderá informar. **6ª – Deliberação e aprovação de orçamento para revisão e manutenção das janelas e peles de vidro (vedação e troca de borrachas);** Maristela informa que estão tendo muitas infiltrações em várias salas, devido aos problemas nas janelas, várias pessoas estão reclamando. Maristela disse que está monitorando essa questão diretamente com o prestador, que inclusive subiu no telhado para verificar, o prestador informou que foi sugerido começar a vedação pelo último andar 20º e 19º, e ir monitorando, e caso necessário ir realizando assim sucessivamente. O valor estimado para o 19º até 20º final 03 e 04 é de R\$ 28.000,00, e o valor estimado para o 4º ao 18º final 06 é de R\$ 60.000,00, sendo o total estimado de R\$ 88.000,00. Posto em votação, os orçamentos foram aprovados por unanimidade. **7ª – Eleição de Síndico, Subsíndico e Conselho Fiscal/Consultivo.** foi questionado entre os presentes se havia algum candidato ao cargo de síndico, Sr. Régis Michaelen Napoleão (609) se candidatou, e como subsíndico se candidatou o Sr. João Comerlato, e como membros do conselho fiscal se candidataram Sra. Francine (701), Sra. Maria Cristina Prates Brocca (709), Sr. Ênio Quadros (1804) e Sra. Maria Aparecida Damasceno (306 e 307). Não havendo mais candidatos, todos foram eleitos e empossados durante o período de um ano. Não havendo nada mais a ser tratado, a assembleia foi encerrada às 20h e 35min, cuja ata lavrada e assinada pelos representantes.



João Comerlato  
Presidente



Cassiana Fagundes Luz  
Secretária