

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PROMENADE

Rua Elzira Sammarco Palma, nº 225 - Ribeirão Preto-SP.

CNPJ: 20.235.926/0001-73

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PROMENADE SITUADO NA RUA ELZIRA SAMMARCO PALMA, Nº 225 - RIBEIRÃO PRETO-SP, REALIZADA NO DIA 26 DE OUTUBRO DE 2016.

Ao vigésimo sexto dia do mês de outubro do ano de dois mil e dezesseis (26/10/2016) em segunda convocação, às 19:30 horas, com a presença de 23 (vinte e três) condôminos, realizou-se a Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Edifício Promenade para de acordo com a convocação previamente enviada a todos, deliberar sobre a matéria da seguinte "Ordem do Dia" **1º - Leitura da ata da assembleia anterior; 2º - Alteração Regras de Utilização do Salão de Festas e Área da Churrasqueira; 3º - Alteração Regras de Utilização da Academia; 4º - Alteração Regra do Trânsito de Animais na Área Comum; 5º - Instalação de Redes de Proteção na Laje Técnica.** Proseguindo os trabalhos foi convidado o Sr. Hélcio Elias Filho (Ap. 223) para presidir a mesa, o qual convidou a mim Rinaldo Bueno Ferreira (Ap. 163) para secretáriá-lo. Passando à deliberação o **1º - Leitura da ata da assembleia anterior;** A Assembleia por unanimidade dispensou a realização da leitura da ata da assembleia geral anterior. A Sra. Marisa (Síndica) pediu a palavra e esclareceu aos presentes todo processo de aquisição e instalação do equipamento de aquecimento para a piscina externa (área de lazer) e de sua manta térmica, fundamentando o atraso ocorrido na conclusão dos serviços envolvidos. Na sequência o Sr. Octavio (Ap.104) sugeriu que doravante todas as comunicações, tais como essa, devam ser realizadas formalmente pela Administradora, a qual poderá providenciar o seu envio junto ao boleto de pagamento do condomínio, assim como por e-mail. Sendo de imediato aprovado por toda a Assembleia. Aproveitando o assunto em discussão, o Sr. José Luis (Ap. 222) indagou sobre quem seria o responsável pela fiscalização e checagem dos critérios de aquecimento da piscina de raia (coberta), ora visto que tal temperatura tem variado com muita frequência. A Sra. Mariza (Síndica) informou o responsável por tais atividades é o Zelador e que a média de temperatura utilizada é de 28°C a 30°C conforme recomendado pela empresa responsável pela venda e instalação do equipamento, ressaltou ainda que irá reforçar junto ao Zelador acerca da fiscalização da temperatura. **2º - Alteração Regras de Utilização do Salão de Festas e Área da Churrasqueira;** Dando continuidade aos trabalhos foi apresentado pelo Sr. Hélcio (Presidente da Assembleia) o segundo item da Ordem do Dia, composto pela a alteração das regras de utilização do salão de festas e área de churrasqueira, sendo informado pelo mesmo os valores atualmente praticados para o aluguel do salão de festas, sendo 25% (vinte e cinco por cento) do salário mínimo, e para a área de churrasqueira, sendo 15% (quinze por cento) do salário mínimo. Na sequência a Sra. Mariza (Síndica) explanou que a ideia deste item, é colocar em votação a possibilidade de redução das taxas de manutenção para locação dos ambientes e possibilidade de locação dos dois ambientes ao mesmo tempo por único condômino. Ressaltou ainda que estas solicitações de mudança das regras atuais partiram de condôminos, que tem procurado a administração do condomínio. Informou ainda que consta na convenção do condomínio que a circulação dos convidados no salão de festas e na área churrasqueira é restrita a área interna dos ambientes, sendo proibida a presença nas áreas comuns, o que impossibilitaria a locação dos dois ambientes pois não seria permitido os convidados deslocarem de um ambiente para o outro pela área comum. Em seguida colocou-se em votação a proposta de locação dos dois ambientes ao mesmo tempo por único condômino, sendo rejeitada por todos os presentes. Desta forma, fica ratificada a proibida da locação do salão de

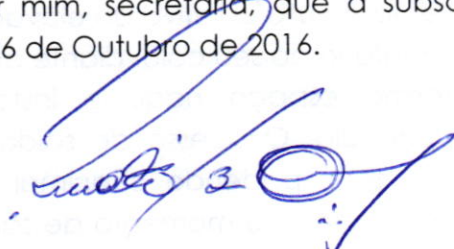
festas e da área da churrasqueira ao mesmo tempo por um único condômino. Posteriormente tratou-se da proposta de redução das taxas de aluguel do salão de festa e da churrasqueiras. O Sr. Octavio (Ap.104) sugeriu a realização da cobrança da locação dos ambientes tomando como base a proporção de metros quadrados dos mesmos. O Sr. Antônio (Ap. 131) ressaltou que considera o valor atual de locação muito barato quando comparado aos valores cobrados fora do condomínio. A Sra. Luciana (Ap. 24) reivindicou a redução das taxas. Com a palavra o Sr. Hélcio (Presidente da Assembleia) apresentou para votação a seguinte proposta : redução da taxa da área da churrasqueira de 15% (quinze por cento) para 7,5% (sete e meio por cento) do salário mínimo federal vigente e redução da taxa do salão de festas de 25% (vinte e cinco por cento) para 15% (quinze por cento) do salário mínimo federal vigente. Colocada em votação, a proposta foi aprovada por 13 (treze) votos favoráveis e 10(dez) votos contra. Foi determinado que a cobrança dos novos valores será a partir da data de 01/11/2016. Naquela oportunidade a Sra. Mariza (Síndica) salientou aos condôminos a importância da realização do processo de conferência dos utensílios junto ao zelador. **3º - Alteração Regras de Utilização da Academia e Piscinas;** A Sra. Mariza (Síndica) expôs aos presentes a solicitação de um condômino para que se altere o horário de abertura da academia para utilização dos condôminos, passando das 06h00mim para as 05h30mim. Colocada em votação, foi aprovado por unanimidade dos presentes a alteração do horário de abertura da academia para as 5h30mim. Na sequência, a Sra. Mariza (Síndica) apresentou a solicitação de outro condômino, referente ao impedimento do emprego de um único profissional Personal Training para dois ou mais condôminos. Discutido o assunto pela Assembleia levantou-se a proposta de se permanecer a possibilidade de utilização de um Personal Training para dois ou mais condôminos/alunos, devendo-se levar em consideração o bom senso dos profissionais, bem como dos condôminos que se utilizarem de tal prática. O Sr. Pedro (Ap. 111) questionou quanto ao número máximo de condôminos que poderiam compor tal grupo, discordando da sugestão ventilada de até o máximo de 10 (dez) condôminos/alunos. Colocada em votação a proposta de permanência da possibilidade de utilização de um Personal Training por dois ou mais condôminos/alunos foi aprovada por unanimidade, ficando a ressalva de se reforçar aos profissionais educadores físicos e aos condôminos da necessidade de se agir sempre com bom senso na utilização coletiva dos equipamentos presentes na academia. Aproveitando a oportunidade a Sra. Mariza (Síndica) reforçou aos condôminos que é vedado o uso da academia e das piscinas por pessoas externas ao condomínio (visitantes cotidianos) com exceção dos visitantes hospedados, sob pena de aplicação das penalidades previstas no Regulamento Interno. Com a palavra o Sr. José Luis (Ap. 222) disse estar ocorrendo certo conflito de interesses na utilização da piscina de raia (coberta), seja para a prática esportiva ou para a simples atividade de recreação, e que agora com o recente aquecimento da piscina externa (descoberta), considerava que devesse ser definida a forma de utilização de cada uma das piscinas. O Sr. José Carlos (Ap. 243) comentou sobre a sua experiência na utilização da piscina de raia, ocorrendo as vezes a necessidade de espera para o seu uso. O Sr. Tarcísio (Ap.102) também discorreu sobre a sua experiência com o uso da raia coberta, onde utilizou para práticas esportivas ao mesmo tempo que outros condôminos faziam práticas recreativas sem nenhum problema, sugeriu não restringir o uso da piscina coberta de raia para práticas esportivas mas estabelecer o uso prioritário. Colocada em votação foi aprovado a destinação da piscina de raia (coberta) para o uso prioritário de práticas esportivas, por 18 (dezoito) votos a favor e 5 (cinco) votos contra. Foi aprovado ainda a fixação de placas de aviso na área da raia (coberta), contendo a informação de prioridade de seu uso para as práticas de atividades físicas. **4º - Alteração Regra do Trânsito de Animais na Área Comum;** Dando continuidade a Assembleia, o Sr. Hélcio (Presidente da Assembleia) apresentou o quarto item da noite, e solicitou ao Sr. Rinaldo (Ap. 163) que discorresse sobre o assunto, uma vez que ele sugeriu tal

assunto em pauta. Fazendo uso da palavra o Sr. Rinaldo (Ap.163) disse que tal proposta não seria propriamente para mudar as regras já existentes e sim para adequá-las ao que consta do Código Civil Brasileiro vigente, evitando-se dessa maneira possíveis litígios jurídicos futuros. Finalizando, o mesmo deu exemplo de algumas restrições que as regras atualmente em uso poderiam estar oferecendo aos condôminos e indo contrário ao referido Código, ressaltando, porém ao final, a necessidade da aplicação do bom senso por parte dos condôminos que possuem animais, no uso das prerrogativas que a lei lhes confere; sendo os mesmo responsáveis legais pelos atos e comportamentos de seus animais dentro das dependências do condomínio, assim como ocorre no ambiente externo ao condomínio. Na sequência a Sra. Mariza (Síndica) expôs as sugestões de adequação às regras vigentes, dizendo que o acesso com os animais permaneceria inalterado, ou seja, os condôminos continuariam transportando seus animais nas áreas de serviço, nunca soltos, com o uso de coleiras e no caso de cães de porte grande, aliado ao uso de focinheiras, como prevê a lei. Assim sendo, eles deveriam utilizar-se somente dos elevadores de serviço, podendo ser mantidos no piso do mesmo, não mais sendo exigida a obrigatoriedade de mantê-los ao colo, devendo o condômino proprietário do animal, no momento do uso coletivo do elevador ter o bom senso em verificar a necessidade ou não de ter que mantê-lo ao seu colo, diante aos demais condôminos, que por ocasião estiverem ocupando o mesmo espaço naquele instante, sendo ele o seu responsável legal por qualquer intercorrência. O acesso de saída e chegada do animal deverá ser somente pelo piso de número zero, podendo o animal ser mantido ao chão até o portão de entrada/saída de veículos, sendo no momento de saída necessário o acionamento de uma campainha presente ante o primeiro portão de saída do estacionamento, a partir do qual, o porteiro comandará a sua abertura e o fechamento. O retorno ao condomínio seguirá os mesmos trâmites e fluxos de passagens, ficando o condômino responsável pela limpeza imediata de qualquer resíduo de fezes e urina que por ventura o seu animal venha a produzir em qualquer área que o mesmo tenha circulado (elevadores, hall de serviço e garagem). Fazendo uso da palavra, o Sr. Paulo (Ap. 174) disse compreender e concordar com a necessidade da adequação, em seguida relatou a sua experiência, quando seu filho que é proprietário de um cão de porte grande se hospedou em seu apartamento, havendo necessidade do Zelador abrir uma exceção para transportar o cão no chão no elevador de serviço. O Sr. Sérgio apresentou algumas questões do regimento interno, as quais foram logo na sequência esclarecidas pelo Sr. Hélcio e corroboradas pela Srª. Mariza, ressaltou ser contrário ao acesso dos animais no piso do elevador social, área segundo ele, destinada igualmente ao transporte de comida. O Sr. Rinaldo (Ap. 163) acrescentou que o trânsito nos elevadores de serviço é algo previsto na lei específica que trata da circulação de animais em condomínios, constante do Código Civil Brasileiro, além do que, o piso dos elevadores possuem sujidades próprias de seu respectivo perfil de uso. Colocada em votação as adequações foram aprovadas por 22 (vinte e dois) votos a favor e 1 (um) voto contra.

5º - Instalação de Redes de Proteção na Laje Técnica. Com a palavra Sra. Mariza (Síndica) apresentou a necessidade de instalação de redes/telas de proteção na laje técnica das unidades autônomas que ainda não a possuem, devido ao aumento da presença de pombos no condomínio, uma vez que as fezes dos mesmos além do mau cheiro podem causar doenças aos condôminos. Complementou informando que fora realizada recente por parte da administração realização de limpeza e instalação da rede/tela em nas janelas de iluminação, presentes na área externa das escadas de emergência, devido ao mau cheiro ali presente. Indagado quanto ao número de unidades que ainda não possuem tais redes/telas e a cotização para ao pagamento das mesmas, o Sr. Hélcio (Presidente da Assembleia) informou que atualmente, somente 72 apartamentos ainda não as possuem, devendo o valor total ser cotizado somente por essas unidades. O Sr. Paulo (Ap. 174) comentou já ter instalado em sua unidade, dizendo ser favorável à instalação em todas as demais unidades por parte da força de

lei da Assembleia, uma vez que se deixar a opção de instalação aos condôminos, tal medida permitirá que muitos condôminos se eximam de tal responsabilidade, deixando de realizar a referida instalação, contribuindo dessa maneira para a continuidade do problema ora apresentado. Questionado quanto à possibilidade de instalação de tal rede/tela nas janelas dos banheiros, o Sr. Hécio (Presidente da Assembleia) no uso de sua experiência técnica, disse que tal prática implicaria na limitação de abertura das estruturas basculantes, o que muitas vezes não seria o ideal para todos os condôminos. O Sr. Rinaldo (Ap. 163) disse talvez ser interessante aguardarmos a instalação das referidas redes/telas nas áreas de laje técnica para verificarmos o comportamento dos pombos, talvez somente a aplicação dessa medida já os afugente para longe do nosso prédio. O Sr. Hécio (Presidente da Assembleia) disse concordar e que em caso de necessidade futura o tema de instalação também na área de banheiro poderia ser colocado novamente em discussão. Colocada em votação, foi aprovada por unanimidade a instalação de rede/telas de proteção nas lajes técnicas dos apartamentos que ainda não possuem, o condomínio realizará a instalação e posteriormente cobrará das unidades em 3 (três) parcelas de R\$ 50,00 (cinquenta reais). Franqueada a palavra aos presentes e como ninguém fez uso da mesma, dessa forma vai a presente assinada por mim, secretária, que a subscrevi, juntamente pelo presidente que a lavrou. Ribeirão Preto-SP, 26 de Outubro de 2016.


Hécio Elias Filho
Presidente


Rinaldo Bueno Ferreira
Secretário

