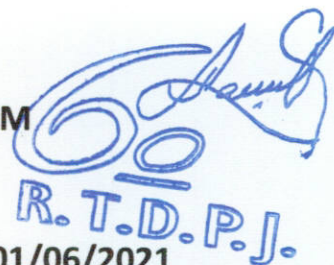


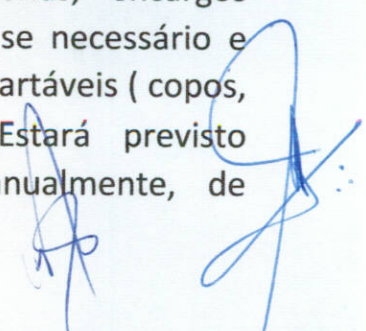
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OBELISCO E GARAGEM

CNPJ: 59.275.149/0001-26

Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01/06/2021


R.T.D.P.J.

No primeiro dia do mês de junho de dois mil e vinte e um, realizou-se em segunda convocação, nas dependências do conj. 85 do Condomínio Edifício Obelisco e Garagem, situado na Rua Riachuelo, 326, a Assembleia Geral Extraordinária, em atenção ao Edital de Convocação, previamente expedido, com a seguinte **Ordem do Dia: Item 1 – Apresentação e esclarecimentos sobre a empresa terceirizada escolhida para atender ao condomínio; Item 2 – Deliberação e aprovação do novo Regulamento Interno; Item 3 – Apresentação de orçamentos para substituição das janelas do edifício; Item 4 – Deliberação e aprovação de rateio extra para substituição das janelas; Item 5 – Esclarecimento e deliberação sobre ação judicial do conj. 153.** Presentes os condôminos das garagens 1,3, 8, 9 e dos conj. 11, 13, 14, 15, 21, 22, 31, 32, 33, 35, 52, 54, 55, 63, 65, 71, 72, 75, 81, 85, 94, 95, 101, 103, 104, 121, 125, 131, 132, 141, 151, 171, 201, 202, 203, 210, 211 e 212, parte integrante da presente ata. Por aclamação dos presentes, foi indicado para presidir os trabalhos o condômino dos conjuntos 202/203 e garagem 1, Dr. Paschoal Rizzi Naddeo, que convidou a mim, Neusa Madjarof Guidi, para secretariá-lo. Composta a mesa determinou o sr. Presidente a abertura dos trabalhos promovendo a leitura do edital de convocação. Na sequência, passou a discussão dos itens que a compuseram: **Item 1 – Apresentação e esclarecimentos sobre a empresa terceirizada escolhida para atender ao condomínio** – O presidente passou a palavra ao Dr. Marcos Roberto De Mari, Síndico do condomínio, que esclareceu sobre os trabalhos que foram realizados para a escolha da empresa terceirizada para ser contratada pelo condomínio, recaiando a escolha da MJK Serviços Terceirizados, com sede à Rua Nilva 248, Vila Piauí, São Paulo – SP, que propôs a dar início aos seus trabalhos no próximo dia 28 de junho de 2021, a um custo mensal de aproximadamente R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), estando nesse custo a contratação e disponibilização de funcionários, estando nesse custo incluído salários mensais, décimos-terceiros salários, férias, encargos trabalhistas, uniformes, vales-transportes, vales-refeições, se necessário e materiais de limpeza, com exceção dos materiais de uso descartáveis (copos, papel toalha, papel higiênico, sacos de lixo, etc). Estará previsto contratualmente o reajuste do valor dos serviços anualmente, de

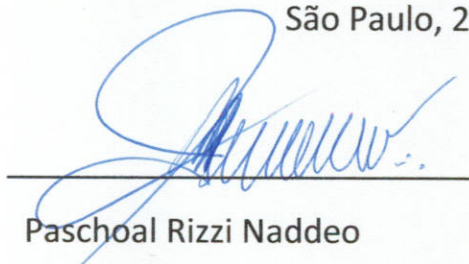


conformidade com os índices de reajuste dos salários fixados pelo Sindicato da Categoria da classe. Ficou também esclarecido que, para melhor segurança do condomínio, a atual zeladora, sra. Sirlei Fernandes Borges Inácio passará a residir no Edifício, no 23º andar, onde se encontra a casa do zelador. O funcionário Bruno Nascimento da Silva, que exerce a função de porteiro, também deverá ser preservado, sempre para reforçar a segurança para o condomínio, deverá ser indenizado e contratado pela empresa terceirizada de comum acordo com as regras atuais do condomínio. Esclareceu o sr. Síndico que o contrato não prevê o pagamento de multa em caso de rescisão ou pagamento de qualquer outra despesa adicional em caso de rescisão, possibilitando ao Condomínio, em caso de insatisfação com os serviços prestados, rescindir o contrato a qualquer momento e providenciar a contratação de outra empresa. Ficou esclarecido que a portaria do edifício funcionará 24 horas/dia e no período noturno as portas de acesso ao condomínio permanecerão fechadas e todos os condôminos receberão um chaveiro tipo teg que dará acesso à entrada do condomínio. Após alguns debates, o sr. Presidente submeteu à aprovação dos presentes a proposta de terceirização e contratação da MJK Serviços Terceirizados, o que foi aprovado por unanimidade, não votando os impedidos. **Item 2 – Deliberação e aprovação do novo Regulamento Interno** – Solicitando a palavra, o sr. José Eugênio Ferreira, condômino do conjunto 171 e garagem 8, solicitou ao sr. Presidente para que o Item 2 da Ordem do Dia fosse alterada, passando a discussão deste item para o final, o que, submetido aos presentes, foi aceito por todos. **Item 3 - Apresentação de orçamentos para substituição das janelas do edifício e Item 4 – Deliberação e aprovação de rateio extra para substituição das janelas** – Sobre o referido assunto, o sr. Síndico apresentou vários orçamentos obtidos para a troca de todas as janelas do edifício, informando aos presentes que algumas delas se encontram em situação precária, com os vidros soltos, sem massa e até rachados, representando um perigo eminente para o condomínio, como também para os transeuntes que circulam na calçada do Edifício, razão pela qual opina pela imediata troca de todas por esquadrias de alumínio padronizadas, objetivando manter a necessária padronização da fachada. O assunto foi submetido a aprovação, assim como o rateio do referido valor para sua contratação e, após debates, foi sugerido pelos presentes o adiamento da referida contratação, para ser discutido na próxima Assembleia, que será realizada em setembro próximo futuro. A proposta foi submetida para votação, tendo sido aprovada, não votando os impedidos, com a ressalva do sr. Síndico, pois entende que o caso é para substituição imediata das esquadrias das janelas, em razão do

estado precário em que se encontram a maior parte delas, inclusive com vidros soltos, o que representa perigo de queda com consequências para os transeuntes, o que resulta em responsabilidade do síndico, deixando claro sua isenção de responsabilidade em caso de qualquer acidente. **Item 5 – Esclarecimento e deliberação sobre ação judicial do conj. 153** – Com relação ao conjunto 153, informou o sr. Síndico que, inobstante estar em processo de cobrança judicial e em fase de leilão, o conjunto possui débito condominial elevado que, para Março de 2021, correspondia ao dobro do valor que pode ser aceito em segunda praça de leilão desse imóvel, razão pela qual interessados em arrematar o imóvel se desinteressam quando tomam conhecimento de que, após comprá-lo, terão de arcar com dívida condominial superior ao próprio preço desembolsado para compra. Caso a situação permaneça desta forma, o conjunto 153 nunca será arrematado e a dívida condominial ficará sem qualquer possibilidade de recuperação. Além do que, sem um novo comprador, o imóvel continuamente irá gerar mais débitos condominiais, onerando todos os condôminos, sem solução desse impasse. Após vários debates, considerações e possibilidades aventadas, a Assembleia decidiu que, diante de tais circunstâncias excepcionais, eventual arrematante/comprador desse conjunto, após depositar o valor da arrematação, será liberado do saldo remanescente do débito condominial pretérito, ficando responsável apenas pelas prestações condominiais vencidas após a data da arrematação. Também restou autorizado que medida semelhante seja aplicada a outros processos que, futuramente, se encontrem nas mesmas condições. A proposta foi colocação em votação, sendo aprovada por unanimidade, não votando os impedidos. **Item 2 – Deliberação e aprovação do novo Regulamento Interno** – Como previsto, voltando a discussão do referido item, foram apresentadas várias sugestões para alteração no texto do Novo Regulamento proposto. Pelo condômino do conj. 171, foi proposto que, para melhor exame e verificação de seu conteúdo, que envolve deveres e obrigações dos condôminos, fosse suspensa a Assembleia por aproximadamente 10 dias, quando esta terá sua continuidade, exclusivamente para discussão e aprovação deste item, o que restou aprovado pela maioria dos presentes, lavrando-se a presente ata abarcando os itens discutidos e aprovados. Nada mais havendo a ser discutido, o sr. Presidente deu por encerrada a presente Assembleia, aguardando-se apenas a continuação da mesma. De conformidade com o Comunicado de convocação dos Condôminos, no dia 21/06/2021, às 18:30 hs. em segunda convocação, foi dada continuidade a Assembleia Geral Extraordinária realizada em 1º/06/2021, exclusivamente para aprovação do

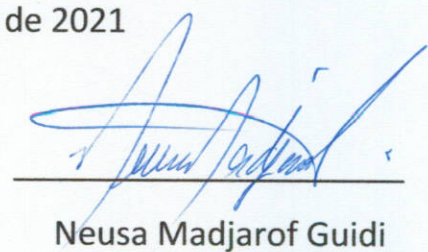
Novo Regimento Interno do Condomínio. Passando a palavra ao Sr. Síndico, este explanou e esclareceu a todos as alterações realizadas no texto do Regulamento Interno do Condomínio e após explicações e todos os esclarecimentos apresentados, o Sr. Presidente colocou em votação sua aprovação, tendo sido aprovado por unanimidade, não votando os impedidos. Foi esclarecido a possibilidade da possibilidade dos condôminos, proprietários das vagas da garagem, de estacionar na mesma vaga dois veículos, ou seja, moto e automóvel, desde que os dois veículos não ultrapasse a área delimitada de cada vaga, podendo inclusive, os proprietários das vagas, se for de seu interesse, alugar o referido espaço de sua vaga, para colocação de motos, desde que o locatários das vagas para motos, sejam condôminos ou locatários das unidades do condomínio, não sendo permitido sua locação para pessoas estranhas. O sr. Síndico esclareceu que continuará com a pesquisa junto a Prefeitura, onde foi aberto processo administrativo para levantamento de toda a documentação do condomínio desde a sua origem, para assim, verificar a real possibilidade de mudança de uso do condomínio de comercial para misto. O Sr. Síndico também participou aos presentes que o Condômino José Eugenio A. Ferreira, conj. 171, apresentou uma carta à assembleia e que a seu pedido, faz parte integrante desta ata. Nada mais havendo a ser discutido, o Sr. Presidente franqueou a palavra a quem dela quisesse fazer uso e não havendo mais nenhuma manifestação, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, processada por computador, a qual lida e aprovada, vai por mim, Paschoal Rizzi Naddeo, assinada e firmada também pela Sra. Neusa Madjarof Guidi, secretária e posteriormente ser levada a registro para os devidos fins legais pertinentes.

São Paulo, 21 de junho de 2021



Paschoal Rizzi Naddeo

Presidente



Neusa Madjarof Guidi

Secretária



São Paulo, 01 de Junho de 2.021

Ao
Condominio Edificio Obelisco e Garagem
A/C – Sindico - Marcos Roberto de Mari
Rua Riachuelo, nº. 326 –
São Paulo – SP


R. T. D. P. J.

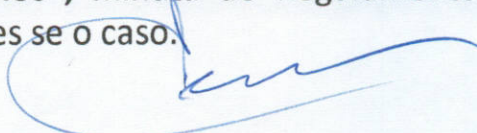
REF: Assembleia Geral Extraordinária de 01/06/2021

Diante da designação desta Assembleia em seu **item 2** da Ordem do Dia - **Deliberação e Aprovação do novo Regulamento Interno**, comunico V.Sas. que o INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DO “EDIFÍCIO OBELISCO” estabelece em seu CAPÍTULO – VI - DA FORMA E DO QUORUM PARA A APROVAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO.

Artigo 15º. – O Regulamento Interno será redigido pelo Administrador, **levando o mesmo ao conhecimento dos Condomínios**, devendo a sua aprovação obedecer ao estipulado no artigo 12ª., § 5º desta Convenção.

Não consta no 4ª. Cartório de Registro de Imóveis, onde se encontra registrada a Especificação e Convenção do Condomínio, qualquer menção ao **regimento Interno**. Assim esta se elaborando o **Regulamento Interno** sanando irregularidade que perdura desde a implantação do Condomínio em Setembro/65.

Diante deste importante documento que estabelece e regulamenta o seu dia a dia, requeiro a suspensão do **item 2** da Ordem do Dia - **Deliberação e Aprovação do novo Regulamento Interno**, para que seja observado o disposto no artº. 15º da Convenção, **levando ao conhecimento dos condôminos**, minuta do Regulamento Interno para suas manifestações e sugestões se o caso.



Tal medida, deveria ter sido adotada, pois, já de longa data, o relacionamento entre **condôminos e administração** é efetuada através de e-mail, ou seja recebimento de boletos, prestações de contas, comunicados, etc. e poderiam ter enviado também ao condômino a Minuta do Regulamento Interno para sua manifestação observando o que determina o disposto no artº. 15º da Convenção.

Sugiro encaminhar junto com a Minuta do Regulamento, conforme artigo 12º - § 2º. Da Convenção, procuração para no caso de seu não comparecimento nomear procurador.

Segue anexo nossa sugestão para o Regulamento Interno do Condomínio Edifício Obelisco conforme minuta em 13 laudas.

Por derradeiro requiero que a presente correspondência seja parte integrante da Ata a ser lavrada.

José Eugenio Alves Ferreira
Conjunto 171
Garagem 08


R.T.D.P.J.