



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAIOBÁ, REALIZADA AOS 18 (dezoito) DIAS DO MÊS DE DEZEMBO DO ANO DE 2017 (dois mil e dezessete), às dezenove horas minutos, em segunda convocação nas dependências do salão do SECOVI, sito à Secovi PR sito à rua Dr. Pedrosa, 475 Centro, Curitiba - Paraná reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária os Senhores Condôminos do Edifício Caiobá, situado no Município de Matinhos-PR à Rua Augusto Blitzkow, 200, atendendo a convocação expedida pelo Sindico Ricardo Vidinich, em segunda convocação, tendo em vista o quórum insuficiente no horário estipulado para a primeira convocação. O Síndico Ricardo Vidinich abriu a sessão desejando uma boa noite a todos e apresentou os comprovantes de publicação do "Edital de Convocação" afirmando que o mesmo foi fixado no Condomínio Edifício Caiobá em local visível no Condomínio, com quinze dias de antecedência, e no jornal Diário Indústria e Comércio de ampla distribuição no Estado do Paraná nos dias 04(quatro), 05(cinco) e 06(seis) de dezembro de 2017 conforme prevê a Convenção. O Edital também foi enviado por carta específica a todos os condôminos e por email para aqueles cadastrados. Assim foram instalados os trabalhos com a presença dos Senhores Condôminos que assinaram o livro de presença respectivo constando de 32 (Trinta) condôminos presentes correspondentes aos apartamentos 101, 104, 105, 109, 201, 205, 206, 302, 303, 305, 406, 507, 606, 801, 802, 901, 902, 903, 904, 1001, 1005, 1007, 1103, 1107, 1202, 1209, 1301, 1402, 1405, 1406, 1407, e 1605 na sequencia foi efetuada a conferência das 7(Seite) procurações apresentadas, que acordo com o livro assinado, correspondem aos apartamentos 410, 1002, 1006, 1101, 1201, 1206 e 1210. O síndico solicitou que fossem eleitos o presidente e secretário para a Assembleia. Candidataram-se a presidente a senhora Jeanine Lepca Campelli a secretário o senhor Gustavo Amaral, tendo sido ambos eleitos por unanimidade pelos presentes. Na sequência a Senhora Presidente leu o Edital de Convocação que havia sido enviado em 1º de Dezembro de 2017. **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAIOBÁ EDITAL DE CONVOCAÇÃO Eu, Ricardo Vidinich, síndico do Condomínio Edifício Caiobá, Condomínio do Edifício Clube Garagem I e Condomínio Edifício Clube Garagem II convoco para Assembléia Geral Ordinária Anual, conforme Art. 25 da Convenção, no Secovi-PR sito à rua Dr. Pedrosa, 475 Centro, Curitiba-PR no dia 18 de dezembro de 2017, às 18h30 em primeira convocação com pelo menos 25% dos condôminos e às 19h00 em segunda convocação com qualquer número de presentes. Todos os ritos seguirão o definido na Convenção do Condomínio que está disponível no site <https://conedcaioba.wixsite.com/edificio-caioba>. Os trabalhos ocorrerão com a seguinte pauta: (1)Aprovação da prestação de contas da administração do período janeiro de 2017 a novembro de 2017; (2)Aprovação do orçamento anual 2018; (3)Eleição do Conselho Consultivo; (4)Fixação de remuneração do Síndico; (5) Definição de prazo de validade para procurações; (6)Prestação de contas da administração do período janeiro de 2016 a janeiro de 2017; (7)Discussão de alternativas para reforma de prumadas e de recalque de água; (8)Discussão de possível ação de indenização na questão de rateio da água; (9)Discussão sobre modernização de elevadores; (10)Discussão de prioridades sobre ações adicionais a serem tomadas para atendimento a redução de custos, reformas e melhorias e (11)Assuntos Gerais. Caiobá, 1º de dezembro de 2017. Iniciou-se com a inversão da pauta para ouvir e liberar os convidados externos, o item 7 da Pauta – Discussão de alternativas para reforma de prumadas e de recalque de água; Engenheiro Paulo Contin iniciou apresentando em Power Point projetando o estudo sobre alternativas de reforma geral das prumadas do condomínio que após 60 anos de uso necessitam serem substituídas. O estudo inicial foi feito com base em**



reforma com entrada externa pelos corredores e uma única prumada para todo o condomínio passando próximo às escadas, mas após debates concluiu-se que também deverá ser estudada a alternativa de construção de novas prumadas paralelas a cada uma das atuais existentes. O custo destas alternativas gira no entorno de 4 mil reais por apartamento. Decidiu-se criar uma comissão formada pelos seguintes condomínios: Gustavo Máximo do Amaral - apt 507, Edilson Siqueira Jr. - apt. 1202, Sergio Montenegro Kramer - apt. 105 e Horácio Guimarães - apt. 606, para avaliar a contratação dos serviços que leve em consideração a melhor alternativa custo/benefício. **Item 10 - Discussão de prioridades sobre ações adicionais a serem tomadas para atendimento a redução de custos, reformas e melhorias;** a empresa Inviolável que tem 34 anos no mercado está agora se instalando em Matinhos e expõe possibilidade de redução de custos a ser estudado pelo condomínio, via portaria remota, com câmeras, e controle, com atendimento 24 horas. Foi feito um levantamento no prédio, com uma proposta de modernização do controle de acesso melhorando significativamente a segurança. Foi apresentado em vídeo projeção dos produtos da empresa Inviolável. Em função da visibilidade que nosso condomínio tem em Caiobá, por ser uma referência, um ícone, a empresa Inviolável ofereceu uma redução especial de atratividade concedendo um desconto de 50 %, que fica mantido até setembro de 2018. Estimado um custo de investimento único, inicial de R\$20.000,00 para toda a adequação da estrutura necessária. Após amplos debates e questionamentos, concluiu-se que proposta deverá mesclar de portaria física e remota e decidiu-se para criação de uma comissão para avaliar todos os prós e contras, vantagens e desvantagens envolvendo uma avaliação de custo/benefício formada pelos seguintes condôminos: Fabiana Zacarias Barcelos – apt. 902, Márcia Cristina Pinheiro Bertoldi – apt.305 e Wilmar Soares – apt. 201. Retornado à pauta discutiu-se o **item 1 - Aprovação da prestação de contas da administração do período janeiro de 2017 a novembro de 2017;** o síndico Ricardo Vidinich fez uma apresentação com projeção em tela de gráficos atualizados mostrando detalhadamente todas as receitas e despesas. Sendo que 66% das receitas provem das taxas condominiais no valor de 427,9 mil reais, 27% das receitas provem de aluguel do telhado para antenas de televisão e telecomunicações no valor de 171,8 mil reais e 7% do saldo inicial de 45,7 mil reais, sendo que o saldo atual em caixa, na presente data, totaliza 134,4 mil reais. Com relação às despesas foram detalhadas as principais contas, sendo 45% para empregados no valor de 291,3 mil reais, 22% para luz e água no valor de 141,4 mil reais, 10 % para materiais de limpeza e manutenção, 5% com administração no valor de 32,7 mil reais, 3% para manutenção dos elevadores no valor de 20,2 mil reais e 15% de saldos, no final de novembro de 2017, aplicados em conta da Caixa no total de 98,2 mil reais. Os presentes constataram que mesmo com a significativa redução na taxa condominial a administração logrou êxito em aumentar os saldos em conta, denotando muita economia e transparência. Também foram apresentadas todas as certidões negativas, sendo que e do INSS, tinha uma pendências por ter sido paga em pequeno atraso pela administração anterior e por isso sujeita a acréscimos de R\$413,00 que só foram pagos na administração atual. Hoje o condomínio está em dia com todos os impostos municipais e federais. Foi comentado que será feita a atualização de alguns aptos que foram listados como inadimplentes e na verdade não estão, devido a falta do



histórico anterior via controle por sistema administrativo. Foi comentado pelos conselheiros atuais, que as constas estão sendo muito bem detalhadas com total transparência, e que as contas estão aprovadas. Observaram que foi feita uma preocupação forte em relação ao equilíbrio das contas, com todas respostas, e clareza total, conforme está sendo conduzindo. As contas foram aprovadas por aclamação, pelos conselheiros e por todos os participantes da reunião, sendo muito elogiado pela transparência da atual administração. O síndico agradeceu o profissionalismo da administradora atual a Stalca Administradora de Condomínio, representada na assembleia pelo seu proprietário Sr. Mendel. Passou-se então à discussão do **item 2 - Aprovação do orçamento anual 2018;** o síndico apresentou planilha com a projeção dos custos que totalizam 608 mil reais ao ano e propôs duas alternativas para estabelecer os valores trimestrais a serem rateados pelos condôminos. A primeira considera a receita de aluguel do telhado para antenas como redutor e a segunda, visando fazer um caixa para os investimentos necessários em reformas, sem o redutor das antenas. Colocadas em votação a primeira opção recebeu 13(treze) votos e a segunda 20(vinte) votos. Assim sendo a maioria dos condôminos presentes aprovou por um valor maior para o condomínio, já se pensando em guardar dinheiro para as futuras obras, como por exemplo, a da reforma da hidráulica. Assim sendo o valor a ser cobrado para o primeiro trimestre de 2018 será de R\$ 1.053,52 para os apartamentos de final 1, R\$ 887,96 para os apartamentos de final 2, 3, 6, 7, 8, 9 e o apartamento 1611, R\$ 1.001,68 para apartamentos de final 4 e 5 e R\$ 2.075,26 para os de final 10. Todos receberão um redutor de 10% para pagamentos até a data de vencimento das cobranças trimestrais. Passou-se a discutir o **item 3 - Eleição do Conselho Consultivo;** o senhor síndico agradeceu o profissionalismo e o auxílio fundamental na administração, levantando problemas e sugerindo soluções, que os conselheiros que terminam o mandato promoveram. Propôs então a recondução dos conselheiros que se dispõe a continuar o excelente trabalho. Foram então aprovados por unanimidade dos presentes o seguintes conselheiros titulares **Laura Maria Macedo Osternack - apt. 201, Patricia Focaccia Ruela - apt. 206 e Reginaldo Antonio Zella - apt. 903 e 904** e os seguintes conselheiros suplentes **Luiz Carlos Ferradás Muiños - apt. 1103 e Gustavo Máximo do Amaral - apt. 507**. Passou-se então para a discussão do **item 4 - Fixação de remuneração do Síndico;** o senhor síndico propôs a manutenção, dos mesmos valores para verba de representação no valor mensal de R\$ 2.068,00 sem nenhum acréscimo o que foi elogiado e aprovado pela unanimidade dos presentes. Passou-se na sequência à discussão do **item 5 - Definição de prazo de validade para procurações;** verificou-se que algumas procurações com mais de 15 anos tem sido utilizadas para participação em assembleias. Após debates conclui-se que todas as procurações devem ser específicas para assembleia a que se refere e ser citada na própria procuração. A procuração será recolhida na assembleia como comprovação junto ao livro para arquivamento. Passou-se à discussão do **item 6 - Prestação de contas da administração do período janeiro de 2016 a janeiro de 2017;** Não foram aprovadas as contas por ausência da responsável pela defesa do item. Os presentes aprovaram, por 19 votos a favor e 10 contra, que será feita uma nova cobrança extrajudicial por correspondência a ser encaminhada pelo advogado que está representando o condomínio. Depois da qual, não sobrevivendo resposta satisfatória da



parte, fica aprovado o aforamento da demanda judicial. Passou-se então à discussão do **item 8 - Discussão de possível ação de indenização na questão de rateio da água;** o síndico explicou que a Sanepar atende ao edifício Caiobá e o Caiobá Praia Hotel, com apenas um medidor da entrada, sendo que o condomínio mantém um outro medidor na caixa que atende ao telhado do condomínio. Entre o período de fevereiro de 2014 e agosto de 2017 os valores cobrados pela SANEPAR foram de 81.188 m³ (ou 81,1 milhões de litros) e o volume consumido pelo condomínio foi de apenas 17.776 m³ (ou 17,7 milhões de litros), uma diferença portanto de 63,4 milhões de litros de água. Também explanou como estão sendo feitos os rateios de água entre o condomínio, com 161 unidades, e o hotel, com 84 unidades, utilizando como exemplo a última fatura com vencimento em 7 de agosto de 2017, onde, o valor da água mais o esgoto totalizou R\$9.766, resultando na seguinte equação $9.766/245 \times 88 = R\$3.358,70$ (34,3%) para o Hotel e $9.766/245 \times 161 = R\$6.437,50$ (67%) para o Condomínio. Na sequência o Advogado do condomínio Dr. Luís Gustavo Fusinato Magnani OAB/PR-46.581 esclareceu a realidade e possíveis formas de se recuperar valores cobrados a mais pela SANEPAR, inclusive com jurisprudência dos tribunais superiores, de recebimento já obtidos por parte de outros clientes com o mesma questão. Apresentada a forma jurídica mais recomendada poderá ser feita a cobrança contra a SANEPAR através de uma Associação a ser criada entre os condomínios interessados, conforme prevê a lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 Código Civil no Capítulo II artigos de 53 a 61, para a recuperação de valores pagos a mais dos últimos 10 anos que a SANEPAR e também o hotel devem ao nosso condomínio. Após debates e questionamentos entre os presentes ficou esclarecido que a Associação somente poderá propor a ação após 1(um) ano de formação, tem que ser constituída por no mínimo 3 pessoas (presidente, secretário e tesoureiro) e os beneficiários somente serão os membros filiados até o dia em que a ação for proposta. A assembleia foi informada que de que após levantamentos junto à Sanepar e Caixa dos últimos dez anos o condomínio irá propor as tratativas administrativas e se não concluídas a termo vai entrar com ação contra o hotel para recuperação dos valores pagos desproporcionais aos consumos, sendo decidido que por ser competência administrativa do síndico e do conselho estes deveriam tomar as providências necessárias. Passou-se então para a discussão no **item 9 - Discussão sobre modernização de elevadores;** o síndico fez uma apresentação através do software Power Point com fotos sobre os elevadores que funcionam com os mesmos equipamentos desde 1961. Os motores elétricos ainda estão bons, apesar de que os atuais apresentam menor consumo de energia. O que mais preocupa é o mecanismo de controle que é feito através de reles que estão cada vez mais deteriorados. Apresentou as propostas para aquisição de um quadro de comando novo, eletrônico, com inversor de frequência que diminuirá o consumo de energia elétrica. O sistema de controle por inversor propicia um funcionamento mais eficiente do motor com controle de redução de velocidade à medida que se aproxima da parada evitando o golpe de frenagem rápida que ocorre atualmente. Estas questões além de reduzirem o consumo reduzem também os custos de manutenção. Foi apresentado um estudo prévio, com 3 propostas para a modernização, as quais serão aprofundadas pela comissão de obras do item 7 e as conclusões serão apresentadas futuramente em assembleia para votação. Passou-se então ao **item 11 da Pauta -**



Assuntos Gerais: Sobre a internet, o síndico informou que a empresa que nos atende, ainda não executou o upgrade do incremento para cabo em fibra ótica, mudança técnica, que pode trazer uma melhoria e que será instalado um roteador na portaria para atender quem está no salão. Pelo adiantado da hora e como ninguém mais quisesse fazer uso da palavra, deu-se por encerrados os trabalhos, tendo a senhora presidente determinado a lavratura da presente ata, que achada de acordo, consoante ao deliberado, vai datilografada e anexa neste livro de atas, tendo sido assinada pela senhora Presidente e por mim, Secretário. Curitiba, 18 de dezembro de 2017.


Jeanine Lepca Campelli-Presidente


Gustavo Máximo do Amaral-Secretário



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS Léa Vialle Cury nº 232 - centro - Matinhos-Pr PROTOCOLADO Nº 0016337 REGISTRADO Nº 0015676/00 LIVRO B-109 Matinhos (PR), 03 de maio de 2018  Patricia Hall Villalba - Escrevente Juramentada (Registrado integralmente a pedido do apresentante, para a CONSERVAÇÃO DO DOCUMENTO - Lei 6.015/73, art 127, VII - Emolumento: R\$57,90 (VRC 300,00), Funrejus: R\$8,08, Selo Funarpen: R\$1,17, Distribuidor: R\$12,08, Diligência: Não incide, ISS: R\$2,90) Selo q7a4W.8HGj3.PvqLZ, Controle: 8VMwU.Vk3R6 Consult esse selo em http://funarpen.com.br
