

ATA DAS DISCUSSÕES E DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 30/09/2023

Ao trigésimo dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e três, às nove horas, em segunda chamada, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Vista Alegre. Na Alameda Jaburu, 240, Vinhedo, SP.

A Síndica, inicia pedindo aos presentes, candidatos para presidir a Assembleia. Foi eleito o Sr. Sergio Mozzer de Souza como presidente e o Sr. Luiz Bergamasco, a secretariar os trabalhos. Após, fez a seguinte leitura do edital convocatório e ato contínuo, foram efetuadas as seguintes apresentações, discussões e deliberações.



CONDOMÍNIO VINHAS DA VISTA ALEGRE

Estrada da Boiada, nº3050 -Vinhedo/SP, CEP 13.285-040

Telefones: 19 3199-4711

Site: www.conviva.com.br / E-mail: conviva@conviva.com.br

RETIFICAÇÃO - EDITAL DE CONVOCAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO VINHAS DA VISTA ALEGRE – 2023

Pelo presente edital e em conformidade com o disposto nas cláusulas 29, 30, 36 e 37 da Convenção do Condomínio Vinhas da Vista Alegre, convocamos os senhores condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas do Condomínio, **quites com as taxas condominiais ordinárias e extraordinárias e em pleno gozo de seus direitos**, a comparecerem à **ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA** a realizar-se na Alameda Jaburu, 240, na cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, no dia **30 de setembro de 2023, às 08:00 horas**, em primeira chamada, com a presença de 2/3 (dois terços) dos proprietários, ou, em segunda chamada, às **09:00 horas** em ponto, sem atrasos, com qualquer número de condôminos presentes, a fim de deliberarem sobre a seguinte:

ORDEM DO DIA:

1. Discutir e deliberar sobre Área de Servidão.
2. Discutir e deliberar sobre a realização de acordo para recebimento de crédito oriundo de processo movido em face de ex-síndico.
3. Discutir e deliberar sobre a realização de acordo, para recebimento de crédito oriundo de processo movido em face de condômino inadimplente, em virtude de situação atípica (valor do débito muito próximo do valor de avaliação do imóvel ou superior).
4. Discutir e deliberar a abertura da Portaria 3 e Investimentos necessários para tal abertura.

5. Discutir e deliberar a reestrutura da Portaria 5 e Investimentos necessários.

A retificação do Edital de Convocação para Assembleia Geral Extraordinária, agendada para 30/09/2023, se faz necessária pois recebemos uma proposta de acordo, pelo interessado na compra do imóvel. Como a situação que ora se apresenta é atípica, uma vez que o valor do débito está muito próximo do valor de avaliação do imóvel, o que dificulta a alienação do bem e pode gerar prejuízo ao Condomínio se o imóvel for levado a leilão judicial, bem como considerando que ainda estamos no prazo para publicação do Edital de Convocação para Assembleia Geral Extraordinária, conforme previsão do artigo 15 do Regulamento Interno, julgamos pertinente incluir mais este assunto na pauta, evitando, assim, gastos para a realização de nova assembleia especificamente para esse fim.

OBSERVAÇÕES

- a). Conforme o Código Civil, artigo 1335, item III, e cláusula 37 da Convenção Condominial, só poderão votar nas deliberações da Assembleia e dela participarem os condôminos quites com os pagamentos vencidos de suas cotas nas despesas comuns.
- b). Somente será aceito voto por procuração com firma reconhecida em cartório e o procurador só poderá representar um condômino, conforme Art. 14 e parágrafo único do Regulamento Interno.
- c). A assembleia realizar-se-á também observados os dispostos nos artigos 31, 32, 33, 34, 35 da Convenção Condominial.

Vinhedo, 12 setembro de 2023.

Maria Cristina de A. Catelano
Síndica

ORDEM DO DIA:

1. Discutir e deliberar sobre Área de Servidão.

A Sra. Sindica explicou sobre o pedido do morador em apenas utilizar uma área, que já é utilizada pelo caminhão de poda do condomínio, para entrar e sair da garagem de sua casa. Em troca dessa permissão, irá doar para o condomínio, a via utilizada, pavimentada com intertravado.

Na Assembleia, foi pedido a retirada do termo servidão por permissão.

A permissão seria dada apenas para a utilização de entrada e saída do veículo. Não tendo direitos a edificações, cercados e nada além do que foi pedido.

Escrutinadores voluntários foram: Wilson José Visachi e Fabio Laerte Zanellatto.

Após vários questionamentos e esclarecimentos, procedeu-se a deliberação.

Deliberação assemblear.

Quórum de : 90

A favor: 74

Contra: 3

Abstenção: 13

Foi aprovado.

Depois da deliberação, foi pedido entre os presentes que se fizesse um levantamento das vielas e áreas verdes ocupadas e fechadas indevidamente.

2. Discutir e deliberar sobre a realização de acordo para recebimento de crédito oriundo de processo movido em face de ex-síndico.

A Sra. Sindica começa a discussão dizendo que abriu espaço para o ex. Síndico, o Sr. José Luís Segatto, para dar os esclarecimentos dos fatos na sua visão.

Depois de suas considerações, o Sr. José Luís Segatto, pediu a assembleia o perdão da dívida.

A Sra. Sindica pede que ele se retire, para a Assembleia poder discutir o assunto.

Houve várias manifestações dos presentes.

Foi então decidido que houvesse votação para o que foi proposto por ele, o perdão.

Deliberação assemblear.

Quórum de: 94

A favor: 2

Contra: 65

Abstenção: 27

Uma nova proposta foi realizada pelo advogado Sr. José Luís Segatto, qual seja o pagamento da multa que o Condomínio arcou pelo atraso na conclusão da construção do muro, devidamente atualizada.

Deliberação assemblear.

Quórum de: 94

A favor: 36

Contra: 36

Abstenção: 22

Na tentativa de desempate, novamente foi feita a votação.

Deliberação assemblear.

Quórum de: 94

A favor: 41

Contra: 41

Abstenção: 12

Depois de novas considerações expostas em assembleia, o advogado Sr. José Luís Segatto realizou uma nova proposta, qual seja o pagamento de 50% (cinquenta por cento) do valor atual da dívida, em 10 parcelas.

Deu-se uma nova votação:

Valor da condenação atualizado para 09/2023: R\$ 282.213,34.

Foi feita a votação para a deliberação de 50% do valor da dívida (R\$ 141.106,67) e pagamento em 10 vezes.

Deliberação assemblear.

Quórum de: 94

A favor: 72

Contra: 10

Abstenção: 12

Foi aprovado.

3. Discutir e deliberar sobre a realização de acordo, para recebimento de crédito oriundo de processo movido em face de condômino inadimplente, em virtude de situação atípica (valor do débito muito próximo do valor de avaliação do imóvel ou superior).

A Sra. Sindica inicia dando ao advogado do condomínio, o Sr. André, a apresentação do tema. O Sr. André apresentou o seguinte resumo:

Valor do Débito atualizado 09/2023: R\$ 605.252,30.

Valor da avaliação do imóvel atualizada 09/2023: R\$ 695.794,41.

Possibilidade de venda pelo montante de R\$ 347.897,20 (50% do valor de avaliação), à vista ou com entrada de 25% e o restante em até 30 prestações.

Levar o bem para leilão: risco de R\$ 257.335,10.

Proposta de acordo realizada por interessado na compra do bem: R\$ 447.000,00 à vista na data de assinatura da escritura de compra e venda.

Aceite da proposta de acordo: desconto de R\$ 158.252,30.

Vender o bem por iniciativa particular: risco de R\$ 257.335,10 (pois o juiz pode autorizar a venda por até 50% do valor de avaliação), porém possibilidade de vender acima do valor de avaliação, a depender do interesse do mercado no bem.

Depois dos esclarecimentos e discussões, deu-se a votação.

Deliberação assemblear.

Quórum de: 91

A favor: 70

Contra: 05

Abstenção: 16

Foi aprovado.

4. Discutir e deliberar a abertura da Portaria 3 e Investimentos necessários para tal abertura.

A Sra. Sindica começou a apresentação falando sobre o movimento das portarias do condomínio. O perigo que elas estão apresentando nos horários de pico intenso. A Assembleia questionou sobre um estudo mais profundo dos condôminos a este respeito, o que foi aceito pela Sindica. Então, como proformas, seguiu a deliberação apenas para constar em Ata.

Deliberação assemblear.

Quórum de: 81

A favor: 26

Contra: 39

Abstenção: 16

5. Discutir e deliberar a reestrutura da Portaria 5 e Investimentos necessários.

Da mesma forma, a Sra. Sindica começou a apresentação falando sobre o movimento das portarias do condomínio. O perigo que elas estão apresentando nos horários de pico intenso. A Assembleia questionou sobre um estudo mais profundo dos condôminos a este respeito, o que foi aceito pela Sindica. Então, como proformas, seguiu a deliberação apenas para constar em Ata.

Deliberação assemblear.

Quórum de: 66

A favor: 6

Contra: 31

Abstenção: 29

Ficou decidido em Assembleia que iremos formar uma comissão de condôminos para um estudo das portarias.

Não tendo mais nenhum item, o presidente deu por encerrada a Assembleia às 12:03 horas.

A transcrição integral da Assembleia estará disponível para os condôminos, na Administração, após o dia 25/10/2023.

Vinhedo, 02 de outubro de 2023.

Sergio Mozzer de Souza

Presidente

Luiz Carlos Bergamasco

Secretario