



2753 – CONDOMÍNIO STELLA CAMPO BELO
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
CNPJ 49.017.843/0002-70
16/08/2023

Ata da Assembleia Geral Extraordinária do **Condomínio Stella Campo Belo**, localizado na Rua Rita Joana de Souza, 502, Bairro Brooklin Novo, São Paulo – SP, CEP.: 04601-061, realizada aos 16 (dezesesseis) dias de agosto de 2023 (dois mil e vinte e três), em segunda convocação, às 19h30, conforme edital devidamente enviado a todos. Participaram os Srs. Condôminos, por si ou por procuradores, bem como os representantes da Hubert Imóveis e Administração Ltda. Dando início aos trabalhos candidatou-se para presidi-los o Sr. Ricardo Sanches Brisola, unidade T1-072, que convidou a mim, Denize Cavalcanti, para secretariá-lo. Antes de dar início aos trabalhos, o Sr. Síndico sugeriu que como era dia de jogo de futebol, que a Assembleia fosse gravada e que a votação ficasse disponível por 48 horas, o que foi aprovada por unanimidade. O Sr. Síndico apresentou o checklist inicial dos 45 dias de trabalho da nova gestão, como a criação do grupo de comunicação, trazendo mais celeridade nas informações do Condomínio; reorganização dos postos de segurança, eliminando três postos sem prejudicar o dia a dia do prédio e gerando economia no contrato com a terceirizada; em relação à limpeza, foi criado um roteiro, alterou alguns horários da equipe, reorganizou e realocou os postos; AVCB renovado; contrato de engenharia renegociado, gerando redução nos custos; cancelado contrato do escritório de advocacia; problema de exaustão resolvido parcialmente com a troca de timers e já foram instaladas internet nos barriletes para fazer a programação dos exaustores automatizada; iniciada a coleta de reciclável sem custo ao Condomínio; feita a vistoria das áreas comuns e o relatório será disponibilizado nos próximos dias; substituição do gerente predial por conta da saída do anterior. Passou-se ao primeiro item da Ordem do Dia: **1 - Deliberação de novos serviços mensais, respectivas verbas e adequação geral da Previsão Orçamentária inicial.** Esclarecido pelo Sr. Síndico que após análise dos balancetes do período, viu-se que ainda não foram contratadas empresas para manutenção do Condomínio ,e de suma importância incluir essas despesas até para não ocorrer a perda de garantia dos equipamentos, além das manutenções da piscina, jardim, etc. Com a palavra o Sr. Ricardo Corbal, unidade T2-204, questionou quais os papéis e responsabilidades do Síndico, Subsíndico e Conselho, quais os canais oficiais do



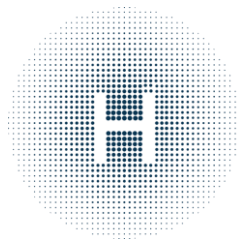
Condomínio, questionou que o Conselho deverá receber e analisar os balancetes mensais do Síndico, Subsíndico ou administradora, emitindo parecer fundamentado previamente a realização das Assembleias Gerais Ordinárias, recomendando a aprovação ou não das contas do exercício, além de se reunir mensalmente para deliberar sobre os balancetes mensais das contas do exercício e ele gostaria de ter acesso a todos os pareceres. O Sr. Presidente esclareceu que o canal oficial do Subsíndico é por e-mail ou pelo aplicativo. O Sr. Síndico informou que essa gestão compartilhada é nova nos moldes que prevê a Convenção do Stella Campo Belo, uma vez que o Subsíndico possui quase a mesma autonomia que o Síndico, e foi necessário entrar em acordo para que os temas fossem tocados pelo Síndico sempre com o Subsíndico e Conselho cientes de todos os atos, assim os temas não ficam parados. Quando há algum conflito de ideias, o Conselho desempata. Em relação à comunicação, o Síndico esclareceu que o canal de comunicação oficial é por e-mail, mas é a favor que seja utilizado o aplicativo do Condomínio, que é o Winker, mas como ainda não está funcionando de maneira adequada, ainda é o e-mail. A representante da administradora esclareceu que conforme Convenção, foram feitas reuniões mensais com o antigo Síndico e Conselho, apresentando as contas do mês; todas as reuniões foram gravadas e foram feitas Atas que podem ser disponibilizadas a todos. Esclarecido ainda, que não foram feitas reuniões com a nova Gestão, mas serão agendadas em momento oportuno. O Sr. Presidente informou que analisou todas as pastas de prestação de contas, apresentou diversos questionamentos e também lembrou a todos que o Condomínio contratou empresa de auditoria para análise das contas mensais. Apresentadas pelo Sr. Síndico as despesas aprovadas na Assembleia Geral Ordinária de Instalação e a comparação da média de gastos do período de dezembro de 2022 a junho de 2023, conforme quadro abaixo:

CONTAS	AGOI-após 2m	MÉDIA
MÃO DE OBRA TERCEIRIZADA	74.153,03	169.633,42
COMUNICAÇÃO ZELADORIA (tel+internet)	489,98	341,82
IMPOSTOS/TAXAS (seguro, cert. Digital, AVCB, taxa elevadores)	1.687,25	1.836,52
CONTRATOS	27.732,00	43.707,20
EXPEDIENTE (correio, cartório, desp. Bancária)	1.600,00	2.232,74
MATERIAIS (escritório, limpeza, elétricos, extintores)	3.300,00	5.245,80
EVENTUAIS	3.000,00	70,00



AQUISIÇÕES	0,00	2.100,00
FUNDO DE CAIXA (zelador)	0,00	277,78
TOTAL	111.962,26	225.445,27

Baseado nas despesas dos últimos 7 (sete) meses tem-se a média de despesas de R\$ 225.445,27 (duzentos e vinte e cinco mil quatrocentos e quarenta e cinco reais e vinte e sete centavos), que é a proposta de readequação até a próxima Assembleia Geral Ordinária que ocorrerá em 2024, mantendo o rateio do Fundo de Reserva em 5 por cento conforme Convenção. A previsão orçamentária foi disponibilizada no hotsite com antecedência para que todos tivessem acesso às informações apresentadas na Assembleia. Após esclarecimentos e **colocado o item em votação e com 85,57% (66 votos) foi aprovada a adequação geral da Previsão Orçamentária inicial, passando a cota ordinária mensal para R\$ 225.445,27 (duzentos e vinte e cinco mil quatrocentos e quarenta e cinco reais e vinte e sete centavos)** a ser rateado por fração ideal a partir de setembro de 2023. Após esclarecimentos passou-se ao item **2 - Deliberação sobre reposição da conta Ordinária e Fundo de Reserva e forma de custeio**. O Sr. Subsíndico informou que devido à demanda de moradores, o Condomínio aprovou o aumento do escopo da terceirizada com inclusão de controladores de acesso e pessoal de limpeza sem que fosse readequada à previsão inicial, gerando saldo negativo da conta Ordinária. Em relação ao Fundo de Reserva, conforme aprovado na Assembleia de Instalação, o kit implantação foi adquirido nesta conta fazendo com que ficasse negativo, uma vez que é arrecadado 5 por cento da ordinária mensalmente. Esclarecido que foi feita Assembleia para adequação dos valores da terceirizada, mas foi aprovada somente alteração de escopo, gerando déficit na conta do Condomínio. Como a readequação não ocorreu em maio, a conta Ordinária está negativa com o fechamento julho devedor no valor de R\$ 288.444,11 (duzentos e oitenta e oito mil quatrocentos e quarenta e quatro reais e onze centavos) e Fundo de Reserva negativo em R\$ 35.408,86 (trinta e cinco mil quatrocentos e oito reais e oitenta e seis centavos) e a proposta foi o rateio do saldo devedor da conta Ordinária e Fundo de Reserva em 7 (sete) parcelas. A proposta foi a arrecadação de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) para a conta Ordinária e R\$ 30.957,31 (trinta mil novecentos e cinquenta e sete reais e trinta e um centavos) para a conta Fundo de Reserva, já considerando o saldo devedor do fechamento de agosto de 2023. A proposta foi de zerar o saldo



negativo até a próxima Assembleia Ordinária. O Sr. Ricardo Corbal, unidade T2-204, esclareceu que o ponto que deveria ser observado é a governança, onde um gasta e o outro controla, por isso solicitou o parecer das pastas de prestação de contas pelo Conselho, onde o saldo devedor deveria ser observado. Após esclarecimentos, **colocado o item em votação e com 87,33% (67 votos) foi aprovada a reposição da conta Ordinária, e com 84,73% (65 votos) foi aprovada a reposição do Fundo de Reserva em 7 (sete) parcelas a ser rateado por fração ideal a partir de setembro de 2023.** Passou-se ao item **3 - Deliberação para contratação de melhorias no sistema de automação de iluminação das garagens e respectiva forma de custeio.** O Sr. Síndico esclareceu que a proposta de automação da iluminação nas garagens seria a instalação de sensores de modo que só quando tiver movimento, a luz será ligada. Foi feito estudo preliminar nas garagens e constatou que são 180 luminárias com 3 lâmpadas de 20W cada com gasto de energia aproximado de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), e com a instalação desses sensores o retorno da economia se daria em 3 meses. A proposta foi lançar o investimento de sensores no valor de R\$ 10.900,00 (dez mil e novecentos reais) na conta Consumos. Dessa forma a despesa se pagaria dentro da economia da energia. Somente para esclarecimento algumas lâmpadas ficarão ligadas full time que serão guias e as demais só serão ligadas através do movimento, o que gerará a economia. Após esclarecimentos **e colocado o item em votação e com 90,68% (72 votos) foi aprovada a contratação de melhorias no sistema de automação de iluminação das garagens, sem rateio extra.** Após esclarecimentos passou-se ao item **4 - Deliberação sobre a forma de rateio de água.** Esclarecido pelo Sr. Presidente que os relógios individuais de água foram entregues pela Construtora e o Condomínio precisa somente contratar uma empresa para medição dos hidrômetros e apurar o consumo das unidades, bem como da área comum. Dessa forma, cada unidade pagará o próprio consumo e não mais no boleto condominial de acordo com a fração ideal de cada unidade. A proposta foi a contratação de empresa para medição da água com três meses de apuração para que cada morador tenha ciência de seu consumo, até mesmo identificar algum vazamento e após esse período, a partir do quarto mês, a cobrança efetiva no boleto condominial de acordo com a tabela Sabesp, conforme abaixo:



Tarifas Atuais.

Tarifas para os serviços de abastecimento de água e/ou coleta de esgoto, para o município de SAO PAULO, a partir de 10 de Maio de 2023.

Categoria	Faixa de consumo m³/mês	Tarifas de água - (em R\$)	Tarifas de esgoto - (em R\$)
RESIDENCIAL / NORMAL	0 a 10	R\$ 35,85	R\$ 35,85
	11 a 20	R\$ 5,62 / m³	R\$ 5,62 / m³
	21 a 50	R\$ 14,00 / m³	R\$ 14,00 / m³
	acima de 50	R\$ 15,43 / m³	R\$ 15,43 / m³

Após esclarecimentos e colocado o item em votação com 89,21% (71 votos) foi aprovada a forma proposta para o de rateio de água. Após esclarecimentos passou-se ao item 5 - **Ratificação para o início da cobrança da Assessoria Esportiva aprovada na Assembleia Geral de Instalação.** Esclarecido que na Assembleia Geral de Instalação de dezembro de 2022 foi aprovada Assessoria Esportiva com grade completa no valor de R\$ 25.919,48 (vinte e cinco mil novecentos e dezenove reais e quarenta e oito centavos) e início de rateio no boleto condominial em maio de 2023. O rateio não ocorreu por decisão do Corpo Diretivo, e será necessário decidir sobre o tema neste momento. O novo Corpo Diretivo se reuniu e discutiu sobre a ratificação da Assessoria Esportiva, pois alguns moradores não querem pagar pelo serviço, o valor proposto na Assembleia está acima do mercado, também o Condomínio não pôde escolher a empresa e a proposta seria ratificar o serviço e apresentar novas condições de outras empresas de assessoria. Esclarecido pela representante da administradora que ratificar algo já aprovado em Assembleia anterior não seria possível, além disso a pauta é ratificar o início da cobrança e não revogar algo já aprovado. A representante da Simcon, Sra. Queli, esclareceu que foi aprovada a assessoria esportiva e a ideia é buscar outros prestadores de serviços que tenham possibilidade de apresentar novas opções de grade de serviço e novos valores. Com a palavra o Sr. Hélio, unidade T2-083, gostaria de esclarecimentos sobre ratificar algo já votado anteriormente, pois daqui a pouco os temas já deliberados em Assembleia anteriores serão revogados e isso não pode acontecer. Esclarecido pela representante da administradora que não é possível revogar algo já aprovado, até mesmo porque a pauta era a ratificação apenas da cobrança de assessoria esportiva. O Sr. Síndico esclareceu que leu todas as Atas e constatou que



a assessoria já tinha sido aprovada, a empresa foi até o condomínio e foi apresentada proposta e início em 30 dias. Após isso, foi feita reunião com o Conselho para levar o tema do início da cobrança em Assembleia e foi o que restou decidido. Apresentados os valores de rateio para cada unidade conforme fração ideal e **colocado o item em votação e com 53,15% (45 votos) foi aprovado o início da cobrança da assessoria esportiva para novembro de 2023**. Nada mais a tratar, foram os trabalhos encerrados e dos mesmos lavrada a presente ata, que vai assinada pela Sr. Presidente e por mim, Secretária.

Assinada via CLICKSIGN
conforme relatório
na última página
página

Ricardo Sanches Brisola
Presidente

Assinada via CLICKSIGN
conforme relatório
na última

Denize Cavalcanti
Secretária

2753 - ATA AGE 16 08 2023.pdf

Documento número #9131d4c9-cade-4cad-94b0-69e7fffae4af

Hash do documento original (SHA256): d3496c119a114e65399b7d4876ca82eaf2f22d284edc92af8da16b44e6a497e6

Assinaturas

✓ **DENIZE MARIA GUIMARÃES CAVALCANTI**

CPF: 321.746.058-80

Assinou em 29 set 2023 às 16:20:03

✓ **Ricardo Sanches Brisola**

CPF: 221.924.208-03

Assinou em 29 set 2023 às 20:13:49

Log

- 29 set 2023, 16:07:00 Operador com email seguros@hubert.com.br na Conta 25a6e226-b684-40aa-9402-a4c5c5872f72 criou este documento número 9131d4c9-cade-4cad-94b0-69e7fffae4af. Data limite para assinatura do documento: 29 de outubro de 2023 (16:06). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 29 set 2023, 16:07:01 Operador com email seguros@hubert.com.br na Conta 25a6e226-b684-40aa-9402-a4c5c5872f72 adicionou à Lista de Assinatura: denizecavalcanti@hubert.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
- 29 set 2023, 16:07:01 Operador com email seguros@hubert.com.br na Conta 25a6e226-b684-40aa-9402-a4c5c5872f72 adicionou à Lista de Assinatura: brisola_ricardo@hotmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
- 29 set 2023, 16:20:03 DENIZE MARIA GUIMARÃES CAVALCANTI assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail denizecavalcanti@hubert.com.br. CPF informado: 321.746.058-80. IP: 200.155.184.253. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5926189 e longitude -46.6802014. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.615.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 29 set 2023, 20:13:49 Ricardo Sanches Brisola assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail brisola_ricardo@hotmail.com. CPF informado: 221.924.208-03. IP: 187.90.214.198. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.623737204055725 e longitude -46.671032956157696. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.615.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 29 set 2023, 20:13:49 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 9131d4c9-cade-4cad-94b0-69e7fffae4af.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 9131d4c9-cade-4cad-94b0-69e7ffae4af, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.