



CONDOMÍNIO
CASTEL SANT'ANGELO

Às Dezenove horas do dia vinte e quatro de agosto de dois mil e vinte e dois, nas dependências do condomínio, sito à Rua Municipal, 84 - São Bernardo do Campo - SP, CNPJ: 55.051.734/0001-91, reúnem-se os Srs. Condôminos para realização da Assembleia Geral Extraordinária em primeira convocação conforme carta convocatória enviada anteriormente. Constatada a falta de quorum regulamentar, necessário se faz aguardar o horário estabelecido para instalação da mesma em segunda chamada. Desta forma às dezenove horas e trinta minutos, tem início a Assembleia de que trata esta ata, com a presença dos senhores condôminos que lançaram sua assinatura na lista correspondente e que é parte integrante deste instrumento. O Sr. Síndico faz a abertura solene dos trabalhos dando início à presente Assembleia, para discutirem e deliberarem sobre a seguinte "Ordem do Dia":

- 1. Apresentação/Aprovação da Previsão Orçamentária 2022/2023;**
- 2. Apresentação/Aprovação de opções para redução do custo do condomínio;**
- 3. Aprovação de rateio para manutenções consideradas prioridades.**

Assumiu a presidência da mesa o Sr. Antonio Carlos Lugato - apto 41, o qual indicou a mim Eliana M. Verza, representante da NEON Imóveis e Adm. S/S Ltda. para secretariá-lo.

O Sr. Presidente procede à leitura da "ORDEM DO DIA", dando início aos trabalhos:

1. Apresentação/Aprovação da Previsão Orçamentária 2022/2023;

Foi apresentada pela NEON aos presentes a previsão orçamentária, demonstrando o atual custo do condomínio, conforme **ANEXO 1 – Coluna 2**.

Foram pontuadas as despesas e surgiram dúvidas em relação ao valor total das despesas de mão de obra. O condômino Sr. Vitor (unidade 10) observou que a média da mão de obra demonstrada no site da NEON é de aproximadamente R\$ 29.000,00 e na previsão foi lançado o valor de R\$ 37.500,00.

A representante da NEON explicou que, na previsão apresentada, já está incluso o reajuste de aproximadamente 12%, referente ao dissídio coletivo, previsto para outubro próximo, além das provisões de férias e 13º salário. Ela argumenta que o valor real médio dos últimos 12 meses das despesas com mão de obra apresentados no balancete inclui somente salário, encargos e benefícios, e que não é possível fazer previsão baseada em média.

Afirma ainda que se for considerado o valor médio de folha, conforme demonstrado nos balancetes mês a mês, não será possível provisionar o 1/12 13º salário e férias, a menos que se faça um rateio extra.

Em resumo, na visão da NEON, o custo real da mão de obra com todos os encargos, benefícios e provisões é de R\$ 33.400,00 (Obs.: Os detalhes de como este número foi calculado não pode ser apresentado pois, conforme informado pela representante da NEON, foi fornecido por profissional específico da administradora sem disponibilização



CONDOMÍNIO
CASTEL SANT'ANGELO

10 meses rateio equipamentos portaria eletrônica / 5 meses rateio portões clausura)

- **PROPOSTA 2** - Apresentada pelo Conselho; com a palavra a Sra. Daniela fez uma apresentação da atual situação comportamental e financeira do Condomínio; (ANEXO 3)

Autores: Conselho de Administração

Daniela Z. F. Miguel (Sub-síndica) – Apto. 112
Ana Carolina P. Muniz – Apto. 30
Elisena Ap. G. Seravalli – Apto. 10
Hilda Breda Assumpção – Apto.12

Contextualização:

Para que fosse possível o desenvolvimento de uma proposta que pudesse atender às necessidades do Condomínio, foi feito um levantamento para identificar o perfil atual dos moradores e o nível de ocupação da infraestrutura existente. Este trabalho de base trouxe algumas informações surpreendentes, conforme é apresentado abaixo:

OCUPAÇÃO GERAL:

TOTAL: 33 unidades

- 10 unidades vazias: 5 aptos vazios + 5 não ocupados = **30%**
- 77 vagas de garagem com 37 veículos = **48% ocupação**

Nº de moradores total (permanentes com consumo)

Bloco 1: 18 pessoas (32%) – 1,6 pessoas/apto

Bloco 2: 38 pessoas (68%) – 1,7 pessoas/apto

Total: **56 pessoas**

Diagnóstico inicial:

Temos uma alta ociosidade e isso gera um rateio dos custos fixos altíssimo!!!



CONDOMÍNIO
CASTEL SANT'ANGELO

Perfil Demográfico dos moradores:

| | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| >= 80 anos: | 12 pessoas – 21,4% |
| >= 70 anos e < 80 anos: | 10 pessoas – 17,8% |
| <hr/> | |
| >=70 anos: | 22 pessoas – 39,2% |
| >= 50 anos e < 70 anos: | 15 pessoas – 26,7% |
| >= 18 anos e < 50 anos: | 14 pessoas – 25% |
| < 18 anos: | 7 pessoas – 12,5% |

Conclusão: TEMOS QUE CUIDAR DE NOSSOS IDOSOS!

De modo complementar, temos prestadores de serviço internos às unidades que poderiam absorver algumas atividades de moradores com necessidades especiais, por exemplo, como a retirada de lixo etc.

PRESTADORES DE SERVIÇOS NA UNIDADES

12 unidades com diaristas (1 ou 2 x semana)
5 unidades com empregadas (semana toda)
2 unidades com cuidadoras
8 unidades sem empregadas / diaristas

Temos também que pensar em novas fontes de arrecadação:

Serviços e Eventos para suporte aos nossos idosos:

- Prestação de serviços para idosos: Cabeleireiro, Podólogo, Manicure, Massagem, Fisioterapia, Pilates etc. - com locação de área específica e comissão gerando arrecadação em prol do condomínio;
- Bingos
- Feiras
- Rifas
- Serviços de refeição para moradores (com comissão para o condomínio)



CONDOMÍNIO
CASTEL SANT'ANGELO

OUTRAS ALTERNATIVAS A SEREM AVALIADAS:

- Locação de Sala Comercial (Existente)
- Locação para instalação de Antenas

Essas medidas ajudariam para execução de outras melhorias futuras que são necessárias:

- Implantação de áreas de lazer: Área Gourmet, Sala de ginástica com aparelhos etc.;
- Troca de caldeiras a gás;
- Impermeabilização piso;

Após esse trabalho inicial, foi feita uma análise da evolução de nosso fluxo de Receitas x Despesas e Saldo, o que nos deu conclusões bastante críticas:

