

Proposta de Administração



PRIME

Administradora de Condomínios Ltda



Transparência e Compromisso



Adm. Condomínios Ltda

NOSSO COMPROMISSO

Prezado

Sr: (a) Síndico (a)

Temos como compromisso administrar condomínios através de um relacionamento diferenciado. A PRIME ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS LTDA é uma empresa dedicada exclusivamente à administração de Condomínios residenciais e comerciais, sejam eles, pequenos, médios ou de grandes portes, disponibilizando de setores próprios e individualizados (Administrativo, Contábil, Recursos Humanos e Jurídico), oferecemos aos nossos clientes uma sólida relação de confiança e transparência, contamos com profissionais devidamente qualificados, só assim, podemos atender prontamente todas as necessidades e anseios dos Síndicos e Condôminos, promovendo harmonia e tranquilidade ao condomínio, não se preocupando apenas em pagar contas e salários, mas sim, propiciar aos condôminos a segurança que só uma boa administradora pode oferecer. Experiência adquirida ao longo de 30 anos, faz da PRIME de fato uma empresa diferenciada. Priorizando alguns fatores estamos gerando satisfação aos nossos clientes, que hoje, estão espalhados em diversas regiões de São Paulo inclusive interior e litoral.

- * **A nossa administradora realiza visitas periódicas ao condomínio, estando assim, sempre ciente dos problemas existentes;**
- * **Procuramos manter sempre atualizados os funcionários do condomínio através de circulares de normas e procedimentos, onde são orientados de forma correta a desempenhar diariamente suas funções, visando um melhor aproveitamento de mão de obra e segurança;**
- * **Mantemos contatos diários com a zeladoria, realizamos a cada dois meses um laudo de vistoria do condomínio, onde são registradas e impressas fotos de problemas existentes tais como: Limpeza, acúmulos de lixo e objetos, danos elétricos, hidráulicos e eventuais necessidades de reparos, informações que são imediatamente passadas ao síndico e posteriormente informadas ao zelador / manutencista;**
- * **Disponibilizamos de funcionários devidamente qualificados que estarão sempre em contatos com os condôminos, através de cartas e telefones informando-lhes da falta de pagamento de suas cotas condominiais, desta forma, evitaremos a existência de inadimplência nas cotas de arrecadações;**
- * **Acompanhamos e apresentamos ao Sr. síndico, formas reais de reduções de gastos nas despesas de consumo, conservação e manutenção, prestadores de serviços, Sabesp, Eletropaulo, Elevadores, Serviços terceirizados e demais;**
- * **Realizamos o fechamento contábil e apresentamos ao síndico e conselho consultivo fiscal, no prazo máximo de até o 5º dia útil do mês subsequente, contendo todos os documentos originais e comprobatórios das despesas realizadas no mês.**
- * **Indicamos a nossa equipe de colaboradores para auxiliar o condomínio nos serviços de Advocacia, Contadores, Engenheiros, Agentes de Segurança e Saúde, entre outros profissionais.**

Diante do exposto, esperamos ter a satisfação de realizarmos uma breve visita ao seu condomínio, onde poderemos esclarecer de forma ampla a nossa visão e experiência administrativa.

Desde já, agradecemos pela vossa atenção.

Cordialmente

PRIME ADMINISTRADORA



Adm. Condomínios Ltda



Assessoria em Administração de Condomínios

Qualidade de vida e humanização dos condomínios requer uma série de medidas que passam pelos bons desempenhos administrativos, financeiros, jurídicos, profissionais, ambientais, comportamental, técnico, tecnológico...

A PRIME CONDOMÍNIOS LTDA, é uma empresa dedicada exclusivamente à administração de condomínios residenciais e comerciais, sejam eles, pequenos, médios ou de grande portes. Disponibilizando de setores próprios e individualizados, contamos com profissionais bem qualificados na área de Condomínios. Nossos clientes estão espalhados por varias regiões: Jardim Anália Franco, Tatuapé, Mooca, Paraíso, Pinheiros, Ipiranga, Jandira, Litoral e Interior. Venha fazer parte, seja um de nossos seletos Clientes.

Setor Administrativo:



- * Emissão de Boletos de quota condominial com código de barras para pagamento em toda rede bancária em conta corrente do próprio condomínio;
- * Apresentação dos balancetes contábeis a cada unidade que serão anexos aos boletos mensais;
- * Controle e acompanhamento das arrecadações através dos departamentos administrativo e jurídico, com a finalidade de evitar inadimplência;
- * Orientação nos atos administrativos do síndico e suporte aos condôminos nas áreas de recursos humanos, jurídico, contábil, fiscal, previdenciária e demais;
- * Acompanhamento de um representante nas Assembléias Gerais, Extraordinária e reuniões periódicas;
- * Apresentação e negociação de contratos com empresas prestadoras de serviços
- * Entre outros serviços.

Setor Contábil:



- * Processamento Contábil das receitas e despesas mensais;
- * Demonstrativos financeiros com balancetes mensais, relatórios contábeis e conciliações bancárias;
- * Relatórios de análises financeiros mensal com gráficos comparativos;
- * Relatórios de inadimplência;
- * Fechamento da pasta de prestação de contas;
- * Classificação de despesas por contas;
- * Emissão de cheques;
- * Pagamento das contas emitidas para seus respectivos cedentes;
- * Entre outros serviços.



Adm. Condomínios Ltda



Setor Recursos Humanos:



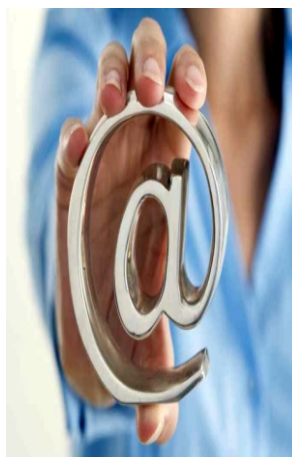
- * Seleção, admissão, e treinamento de funcionários;
- * Proc. Folha de Pagamento e cálculos trabalhistas;
- * Controle de Férias;
- * Acompanhamento de Serv. Terceirizados;
- * Rais, Dirf e Informe de Rendimentos;
- * Emissão de encargos trabalhistas;
- * Parceria c/ empresas especializadas em segurança e orientação aos funcionários;
- * Consultoria Fiscal Trabalhista e Previdenciária;
- * Acompanhamento nos atos de homologação
- * Acompanhamento nos Proc. Trabalhistas;
- * PCMSO;
- * Entre outros serviços.

Setor Cobrança:



- * Envio automático de cartas de cobrança as unidades com 30 dias de atraso;
- * Setor dedicado ao recebimento e contatos constantes com as unidades que constam cotas condominiais em aberto ou atrasos;
- * Ajuizamento de débitos serão realizados após esgotado todas as medidas / cabíveis para o recebimento dos valores;
- * Todos os serviços extrajudicial serão realizados sem gerar ônus para o condomínio;
- * Entre outros .

Serviços Cortesias:



- * Disponibilizamos o nosso Portal de Acesso 24 Hs, para consultas e emissões de 2ª Via de Boletos (Síndico (a) e Membros do Conselho possuem senhas Master)
- * Entrega e retirada de malotes;
- * Visitas semanais ao condomínio;
- * Elaboração de Atas, editais e circulares;
- * Pagamento dos tributos e taxas na rede bancária;
- * Elaboração de Previsão orçamentária;
- * Consultoria e assessoria jurídica verbal;
- * Serviços de postagem de correspondências;
- * Serviços de cartórios e demais órgãos públicos;
- * Orientações de normas de segurança aos funcionários;
- * Auditoria de serviços de administração dos últimos 05 anos.



Adm. Condomínios Ltda



FACHADA

Realizar periodicamente vistoria na fachada do condomínio, geram menor índices de obras e reformas de fachadas. Cuidados simples tais como: tratamento de pequenas fissuras, reposição de pastilhas ou até mesmo a falta de tinta, podem trazer danos ao edifício.



MANUTENÇÃO

A manutenção dos jardins deverá ser executada por um profissional especializado, sendo assim, os gastos com os serviços se tornam mais baratos que a reposição de plantas e gramas danificadas por falta de cuidados corretos.



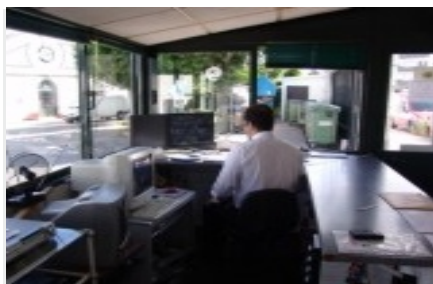
PISCINA

Com lançamentos de produtos cada vez mais eficientes, hoje é possível manter a piscina sempre limpa e bem conservada com custos baixos. Os próprios fornecedores dão treinamento e instruções de uso correto.



UNIFORMES

Manter os funcionários bem uniformizados e com identificação visível é fundamental para a segurança do condomínio, desta forma, moradores e visitantes terão maior facilidade de identifica-los.



PORTARIA

É dever da Administradora orientar os funcionários da portaria com as normas e procedimentos necessários para manter a segurança do condomínio.



LIMPEZA

É dever da administradora vistoriar periodicamente os trabalhos de limpeza executados pelos funcionários do condomínio, evitando assim desperdícios de mão-de-obra e materiais de limpeza.



Adm. Condomínios Ltda



DEPARTAMENTO PESSOAL (RECURSOS HUMANOS)



Uma das áreas mais importantes de um condomínio é, sem dúvida, a gestão de colaboradores, ou mais precisamente, o Departamento de Recursos Humanos. É nesta área, por exemplo, que vamos encontrar algumas atividades básicas do condomínio, como o processamento da folha de pagamento, férias, encargos sociais e o cumprimento da jornada de trabalho. Isso o próprio Departamento Pessoal da administradora, em geral, trabalhando em conjunto com o setor próprio de Contabilidade, irá realizar esta gestão para o seu condomínio.



PREVIDÊNCIA SOCIAL

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EUROPE				RECIBO DE PAGAMENTO DE SALÁRIO		
CNPJ: 00.000.000/0000-00				JANEIRO / 2021		
777	JANAINA			GERENTE PREDIAL		
COD	DESCRIÇÃO			REFERÊNCIA	VENCIMENTOS	DESCONTOS
101	SALÁRIO			30D	3.300,00	
973	INSS			11,00%		363,00
987	IRRF S.SALÁRIO			7,50%		247,50
					TOTAL DE VENCIMENTOS	TOTAL DE DESCONTOS
					3.300,00	613,50
					VALOR LÍQUIDO	2.689,50
SALÁRIO BASE		SAL.CONTR.INSS	BASE CÁLC.FGTS	FGTS DO MÊS	BASE CÁLC.IRRF	FAIXA IRRF
2.500.00		2.500.00	2.500.00	200.00	2225.00	02

DECLARO TER RECEBIDO A IMPORTÂNCIA LÍQUIDA DISCRIMINADA NESTE RECIBO

ASSINATURA DO FUNCIONÁRIO

DATA



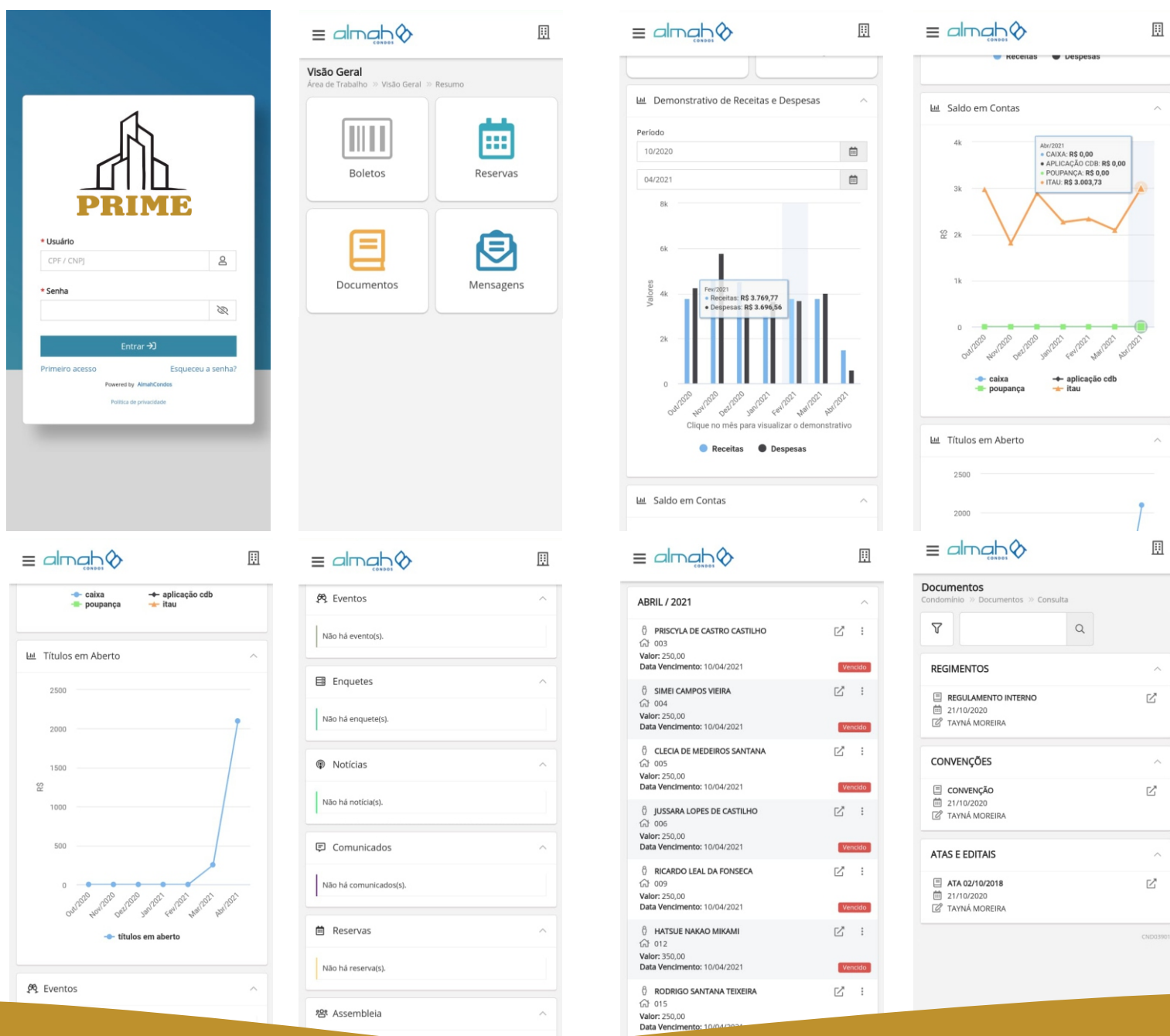
Adm. Condomínios Ltda



APLICATIVO EXCLUSIVO (ANDROID, iOS e desktop)

Alinhada às tendências do universo digital, a Prime Condomínios Ltda, presente no mercado há mais de 30 anos, disponibiliza a todos os seus clientes como cortesia, um aplicativo exclusivo, disponível tanto para Android quanto para iOS e Desktop, facilitando as solicitações dos condôminos.

Com uma solução prática, fácil e totalmente acessível 24hs por dia, com informações em tempo real, disponibilizamos os serviços de: Boletos, Inadimplência (exclusivo para o síndico), Contas a Pagar, Prestação de Contas, Documentos (Atas, Convenção, Regulamento Interno), Balancete Detalhado, Assembléias Virtuais, entre outros.



(Sede) Av. Ver. Abel Ferreira, N° 944 - Jardim Anália Franco - Cep: 03347-060 - SP
Tels: (11) 5197 - 3341 / 9.2102 - 2605 - Whatsappbusiness: (11) 9.1872-8908
E-mail: primecondominios@uol.com.br
Site: www.primeadmcondominios.com.br



Adm. Condomínios Ltda



OBRIGAÇÕES E DEVERES DA ADMINISTRADORA CONSTANTES EM CONTRATO

DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS:

A administradora obriga – se a prestar ao condomínio os seguintes serviços:

A-) Elaboração e entrega dos editais de convocações para as assembléias ordinárias, extraordinárias e reuniões do conselho, com a discriminação da respectiva ordem do dia e de conformidade com a Convenção de Condomínio.

B-) Disponibilizar ao condomínio um representante da administradora nos atos das Assembléias Ordinárias, extraordinárias e reuniões com o conselho consultivo fiscal, mediante solicitação do Síndico.

C-) Elaboração e registro em cartório competente de atas das Assembléias e posterior envio de cópias a todos os condôminos.

D-) Elaboração da previsão orçamentária para período de um ou dois anos, a ser submetida a aprovação em Assembléias.

E-) Emissão mensal dos boletos de cotas condominiais, contendo a discriminação dos itens ora rateados, que poderão ser quitados em toda rede bancária, para acolhimento em conta corrente do próprio condomínio.

F-) Prestação mensal de contas a cada unidade, mediante o envio dos demonstrativos contábil de fácil entendimento, classificando por ordem cada despesa, valor total de arrecadação, valor de inadimplência e outros. Fechamento da pasta de prestação de contas contendo todos os documentos originais e comprobatórios para conferência e parecer do síndico e membros do conselho consultivo fiscal, que ficará sobre a guarda do condomínio para posterior aprovação anual e assembléia específica.

G-) Acompanhamento da situação financeira do condomínio, com a discriminação do orçado e do gasto mês a mês. Que ficarão à disposição do síndico e conselho consultivo Fiscal.

H-) Pagamentos das contas do condomínio nos seus vencimentos, sempre com cheques nominais a seus cedentes e cruzados, assinados pelo síndico e/ou sub-síndico/conselheiro.

I-) Visitas periódicas de funcionários devidamente qualificados ao condomínio, para conhecimento e solução de problemas administrativos.

J-) Inspeção periódica, através de observação fotográfica do estado geral do condomínio para adoção de medidas adequadas, visando sua limpeza,



Adm. Condomínios Ltda



conservação e funcionamento. Da inspeção realizada será elaborado relatório e encaminhado para o síndico para apreciação e providências que julgar necessária.

K-) Indicações de empresas comprovadamente idôneas, tais como: seguradoras, terceirização de mão de obra, brigada de incêndio, medicina ocupacional, advocacia trabalhista, fiscal, previdenciária, entre outros.

L-) Seleção e indicação de pessoal para preencher os cargos de zelador, faxineiros, porteiro, garagistas, etc., bem como o respectivo registro em livro e carteira, que serão devidamente atualizados nas eventuais alterações.

M-) Prestar ao condomínio todos os serviços da área trabalhista, Folha de Pagamento, Adiantamento de Salários, Férias, Rais, Dirf, Informe de Rendimentos, Orientação e treinamento de funcionários, cumprimento de todas as exigências da legislação social e trabalhista, recolhendo nas datas estabelecidas os encargos devidos, mediante cheques assinados pelo síndico.

N-) Expedição de circulares, cartas, notificações, coleta de propostas e orçamentos para serviços de conservação e manutenção, bem como, dos serviços de rotina, como fornecimento de material de limpeza, material contra incêndio e outros de necessidade do condomínio, por solicitação do síndico.

O-) Cadastramento de economias junto a SABESP, ELETROPAULO e COMGÁS.

P-) Cartão de CNPJ/MF – Renovação/Atualização

Q-) Implantação da Documentação TRABALHISTA – Livros e Matrículas.

DA ASSISTÊNCIA JURÍDICA:

A) A Administradora, através do seu Departamento Jurídico, atenderá gratuitamente aos condôminos em consultas e nas orientações de natureza jurídica, relativas ao condomínio.

B) As cotas condominiais vencidas serão cobradas através do Departamento Jurídico da administradora, por via extrajudicial ou judicial, devendo no segundo caso, ser outorgada procuração pelo síndico;

C) Nas ações de cobrança de débitos condominiais, não serão cobrados honorários iniciais, os quais serão fixados pelo Juiz, tendo como base a sucumbência do devedor. Transparecendo o teor desta cláusula, fica claro que, os honorários advocatícios serão aplicados sobre o valor da dívida do condômino condenado, serão retirados do total recebido, portanto sem ônus ao condomínio, que arcará somente com as custas processuais.

D) Nas ações trabalhistas, quando ocorrerem a contratação do advogado será feita de conformidade com as orientações emanadas do Síndico.



Adm. Condomínios Ltda



- E) A assistência jurídica e o acompanhamento processual, terão continuidade independente da rescisão do contrato de prestação de serviços entre as partes, sendo de opção de o condomínio substabelecer ou não os advogados constituídos até o término dos processos (cobrança, trabalhista entre outros).

DAS CONDIÇÕES GERAIS:

- A) Todos os documentos do condomínio, como faturas, recibos, guias de recolhimento, documentos fiscais e trabalhistas serão ordenados e classificados por contas pela administradora e ficarão à disposição de todos os condôminos a qualquer tempo. Aprovadas as contas, os comprovantes de despesas que independam de fiscalização pública serão devidamente arquivados no condomínio.
- B) A direção dos empregados do condomínio, ficará subordinada ao zelador, competindo à administradora expedir as ordens e instruções do síndico, de modo a impor disciplina e exigir a boa conservação e asseio das partes comuns do condomínio.
- C) A administradora será responsabilizada por eventuais multas e por demais penalidades, quando deixar de cumprir tais obrigações ou determinações expressas pelo síndico.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

- A) Pelos serviços prestados, o condomínio pagará a remuneração mensal equivalente a uma taxa de administração no valor de R\$, reajustado anualmente pelo índice inflacionário de IGPM.
- B) A taxa de administração será cobrada do condomínio no primeiro dia do mês seguinte ao vencido.
- C) O valor cobrado a título de Taxa de Administração é fixo, não sendo cobrado do condomínio nenhum serviço adicional ou taxa extra, salvo, eventuais despesas com postagem de correio e órgãos públicos, a título de reembolso.
- D) A administradora não cobrará taxas extras do condomínio para se fazer presente nos atos de Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, bem como reuniões do Corpo Diretivo e reuniões informais.

DURAÇÃO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E RESCISÃO

- A) O contrato de prestação de serviços entre as partes, terá prazos indeterminados, rescindíveis a qualquer tempo, por qualquer das partes, sem ônus, mediante comunicação por escrito, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência de acordo com o código civil.
- B) Fica assegurado às partes, se entenderem conveniente, o direito de valer – se do “Juízo Arbitral” de um conselho composto por membros indicados pelo SECOVI e pela associação da Classe para solucionar eventuais conflitos que surjam entre o condomínio e administradora.



Adm. Condomínios Ltda



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DO SOL

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Na qualidade de Administradores do Condomínio acima referido, em atendimento a determinação do Sr. Síndico e em observância ao estabelecido na Convenção de Condomínio, com base no artigo 1348, inciso I e seguintes do Código Civil, ficam os Senhores Condôminos convocados para a **Assembleia Geral Extraordinária**, a realizar-se no dia 17/07/2014 às 19:30 horas em primeira convocação, com a presença mínima de 2/3 dos Condôminos, ou às 20:00 horas, em segunda convocação, com o número de presentes que se realizará no salão de festas do próprio condomínio sito à Rua São Sebastião, 715 – Jardim Anália Franco - São Paulo, oportunidade que será deliberada a seguinte ordem do dia:

- A) CERÂMICA DA FACHADA LATERAL;
- B) PLAYGROUND;
- C) PORTÃO DA GARAGEM;

Os Senhores Condôminos poderão fazer-se representar na Assembleia ora convocada por procuradores devidamente constituídos.

O Condômino que se encontrar inadimplente, não poderá exercer seu direito de voto.

Cumpre, ainda, cientificá-los de que, por força legal, todas as decisões tomadas em Assembleia atingem os condôminos ausentes.

São Paulo, 17 de Setembro de 2014.

PRIME ADM. DE CONDOMINILS LTDA
Janaina Costa
Gerente de Condomínio

PROCURAÇÃO

Outorgante: Sr (a) _____, titular da unidade nº _____ do Condomínio Edifício Ilha do Sol, sito à Rua São Sebastião, 715, bairro do Jardim Anália Franco – São Paulo – SP, que constitui neste ato como outorgado Sr.(a) _____ RG: _____, CPF: _____, para representá-lo na Assembleia Geral Extraordinária a realizar-se dia: 17/07/2014, conferindo-lhe todos os poderes para votar e ser votado em assuntos ordinários e extraordinários dando por bom, firme e valioso.

São Paulo, ____ de _____ de 2014.

Assinatura



Adm. Condomínios Ltda



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL ILHAS GREGAS

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA NO DIA 26 DE JANEIRO DE 2013.

Aos vinte e seis dias do mês de janeiro de dois mil e doze, às 20:00 (vinte) horas, em segunda e última chamada, reuniram-se em Assembléia Geral Ordinária, no salão de festas do próprio condomínio, situado à Rua XXXXXXXXXXXXXXX, nº XXX – no bairro Jardim Anália Franco – São Paulo, presentes os senhores condôminos titulares e representantes das unidades: 021, 031, 051, 061, 082, 111, 112, 162, 171, 192 e 201 que foram legalmente convocados pôr edital de convocação datado de 17 de Janeiro de 2013, ao qual assinaram a lista de presença, para apreciação e deliberação da seguinte ordem do dia:

A) APROVAÇÃO DE CONTAS DO PERÍODO DE JANEIRO/2011 Á DEZEMBRO/2012;

B) ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUB-SÍNDICO E MEMBROS DO CONSELHO CONSULTIVO FISCAL;

C) ASSUNTOS GERAIS DE INTERESSE DO CONDOMÍNIO.

Dando início a Assembléia, o Sr. Síndico solicitou ao plenário que fosse apresentado e eleito um Presidente para compor a mesa, cuja a escolha recaiu sobre o Sr. xxxxxxxxxxxxxxxx, que convidou a mim, Luciene Almeida, representante da Administradora para secretariá-lo. Com a mesa diretiva da Assembléia composta, o Sr. Presidente deu início aos trabalhos efetuando a leitura do edital de convocação, em seguida, o Sr. Presidente colocou em deliberação o item **A) – APROVAÇÃO DE CONTAS DO PERÍODO DE JANEIRO/2009 Á DEZEMBRO/2010;** O Sr. Presidente esclareceu ao plenário que, mensalmente as pastas de prestação de contas contendo todos os documentos comprobatórios das despesas e receitas, são encaminhadas ao corpo diretivo para verificação e aprovação, e o referido período foi devidamente aprovado, desta forma, o plenário aprova sem restrições ou ressalvas as contas de janeiro/2009 à dezembro de 2010. Em continuidade aos trabalhos o Sr. Presidente colocou em aprovação o item **B) – ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUB-SÍNDICO E MEMBROS DO CONSELHO CONSULTIVO FISCAL:** O Sr. Presidente solicitou ao plenário que fossem apresentados os candidatos aos cargos em pleito, sendo apresentados como candidatos únicos os seguintes condôminos: **Síndico Sr. xxxxxxxxxxxxxxxx**, unidade xx - **Sub-Síndico Sr. xxxxxxxxxxxxxxxx**, unidade xxxxx - **Conselho Consultivo Fiscal: Sr. xxxxxxxxxxxxxxxx**, unidade xxx – **Sr. xxxxxxxxxxxxxxxx**, unidade xxx – **Sr. xxxxxxxxxxxxxxxx**, unidade xxx – e o **Sr. xxxxxxxxxxxxxxxx**, unidade xxx, colocado em votação, foram eleitos e empossados nesta data para mandato de 02 (dois) anos (26/01/2013 até 26/01/2015), por unanimidade dos votos. Em seguida, o Sr. Presidente colocou em deliberação o último item da pauta **C) ASSUNTOS GERAIS DE INTERESSE DO CONDOMÍNIO PASSÍVEIS DE VOTAÇÃO.** Fez uso da palavra o Sr. xxxxxxxxxxxxxxxx, relatando ao plenário a necessidade da aquisição de uma esteira ergométrica para o sala de ginástica, sendo a referida aquisição aprovada por todos os presentes, ficando deliberado que os senhores: xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, apresentarão o modelo ideal para a referida aquisição, em ato contínuo, o Sr. Presidente sugeriu a distribuição de tarefas e responsabilidades para alguns condôminos: Sr. xxxxxxxxxxxxxxxx, Salão de Festas e Churrasqueira – Sr. xxxxxxxxxxxxxxxx, Segurança e Funcionários – Sr. xxxxxxxxxxxxxxxx, Salão de Jogos e Sauna – Sra. xxxxxxxxxxxxxxxx, Limpeza – xxxxxxxxxxxxxxxx, Obras e Reformas, isso posto, foram devidamente nomeados nesta data. Nada mais havendo a tratar, a palavra foi oferecida aos presentes e como ninguém mais quis fazer uso da mesma, o Sr. Presidente deu por encerrada a presente Assembléia, na qual foi redigida a presente ata pôr mim, e o Sr. Presidente, ficando designado a providenciar o registro em cartório competente, São Paulo, 26 de Janeiro de 2013.

XXXXXXXXXXXXX.
Presidente

XXXXXXXXXXXXX
Secretário

Histórico

Valor

Total

ORDINÁRIA

CONSUMO

CONSUMO

PAGTO DÉB. AUTO. CONTAS DE FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA AES- ELETROPAULO - COMP. AGOSTO/2015 - CONS. TOTAL 16.659,40 kWh	656,44		
PAGTO. DÉB. AUTO. CONTAS DE FORNECIMENTO DE GÁS - COMGÁS - COMP. AGOSTO/2015 - CONS. TOTAL: 2495,15 m³	9.606,49		
PAGTO. DÉB. AUTO. CONTA NET SÃO PAULO - COMP. JULHO/2015	280,63		
PAGTO DÉB. AUTOMATICO REF. CONTA DE FORNECIMENTO DE ÁGUA - COMP. AGOSTO/2015- CONS. 2649M³ - SABESP	4.641,16	15.184,72	15,11%

TOTAL DE CONSUMO

15.184,72 15,11%

CONSERVAÇÃO/MANUTENÇÃO

CONSERVAÇÃO/MANUTENÇÃO

CH 1998 PAGTO CONTRATO MANUTENÇÃO MENSAL DE CÂMERAS, CERCA ELÉTRICA, ANTENAS, PARA RAIOS E QUADROS ELETRICOS NO CONDOMÍNIO	2.150,00		
CH 1997 PAGTO CONTRATO DE MANUTENÇÃO MENSAL - CSN MANUTENÇÕES E INSTALAÇÃO	350,00		
CH 2001 PAGTO MENSAL CONTRATO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA DOS GERADORES- FEDERAL EQUIPAMENTOS LTDA	231,08		
CH 1889 PAGTO PARC. 03/03 REF. LIMPEZA CAIXAS DE ESGOTO	2.641,80		
CH 1868 PAGTO PARC. 04/04 REF. OBRAS DE RESTAURO E MANUTENÇÃO GERAL	2.143,75		
CH 1999 PAGTO MENSAL SERVIÇO DE MANUTENÇÃO NO JARDIM DO CONDOMÍNIO - EUCALYPTUS COM. DE PLANTAS E FLORES LTDA	680,00		
CH 2000 PAGTO PARC. 02/04 REF. COMPRA DE PLANTAS E TERRA PARA O JARDIM DO CONDOMÍNIO- EUCALYPTUS COM DE PLANTAS E FLORES LTDA	627,50		
CH 2002 PAGTO PARC.02/02 REF. COMPRA DE MATERIAIS PARA MANUTENÇÃO DAS ESTEIRAS - RODRIGO ALVES DE SOUZA ARTIGOS ESPORTIVOS	395,00		
CH 2015 PAGTO PARC. 03/03 REF. PROJETO DE INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA - SARENGI CONS. PROJ. LTDA	4.243,08		
CH 2007 PAGTO MENSAL CONTRATO DE MAN. PREVENTIVA DE EQUIPAMENTOS DE GINASTICA COMP. JULHO/2015- RODRIGO ALVES DE SOUZA ARTIGOS ESPORTIVOS ME	222,00		
CH 2005 PAGTO SERVIÇO DE CONSERVAÇÃO MENSAL DOS CONJUNTOS MOTO BOMBA COMP. JULHO/2015- CBB COMERCIO , CONSER. E MANUT. DE BOMBAS PARA ÁGUA LTDA - ME	538,90		
CH 2004 PAGTO MENSAL TAXA DE CONSERVAÇÃO DOS ELEVADORES REF. MÊS 07/2015- VISION GESTÃO EMP. E FOM. MERCANTIL LTDA	1.996,40		
CH 2003 PAGTO PARC. 03/03 REF. INSTALAÇÃO DE BOTÕES DE CHAMADA- ESTILO EMBELEZAMENTO DE ELEVADORES LTDA	350,00		
CH 2006 PAGTO REF. COMPRA E TROCA DE REGULADOR AUTOMÁTICO DE NÍVEL- CBB COM. CONSERVAÇÃO E MANUT. DE BOMBAS	95,00		
CH 2009 PAGTO CONTRATO DE MANUTENÇÃO MENSAL NO CONDOMÍNIO	725,00		
CH 2010 PAGTO MENSAL SERVIÇOS PRESTADOS AO CONDOMÍNIO- VILA VELHA SERVIÇOS LTDA	278,10		
CH 2024 PAGTO PARC. 01/03 REF. TROCA DE MAQUINAS E GUIA DO PONTO DE GIRO - CSN PORTÕES	1.366,66		
PAGTO REF. COMPRA DE INSUMOS PARA MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO CF. Nº 174166/174167- KALUNGA COMERCIO E IND. GRAFICA LTDA	647,20		
CH 2026 PAGTO ASSISTENCIA TECNICA MENSAL EM SISTEMA DE TRATAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS- COMP. JULHO/2015- ACQUABRASILIS MEIO AMBIENTE	1.169,80		
CH 2011 PAGTO REF. SERVIÇO MENSAL DE LEITURA E MEDIÇÃO DE ÁGUA NO CONDOMÍNIO- TECNOLOGIA SP	788,00		
CH 2013 PAGTO PARC. 06/06 REF. COMPRA DE ESTEIRA PROFISSIONAL MOVEMENT. DOC. 0886- 6/6 - RODRIGO ALVES S.A E ME	2.248,35		
CH 2012 PAGTO REF. COMPRA DE MATERIAIS DE LIMPEZA PARA O CONDOMÍNIO- PROLIMP PROD. DE LIMPEZA LTDA	2.834,85		
CH 2014 PAGTO PARC. 03/03 REF. CONserto de esteiras- RODRIGO ALVES DE SOUZA ARTIGOS ESPORTIVOS	360,00		
CH 2029 PAGTO REF. COMPRA DE MATERIAIS PARA MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO- CASA CENTRAL PERDIZES	181,95	27.264,42	27,13%
TOTAL DE CONSERVAÇÃO/MANUTENÇÃO		27.264,42	27,13%

ADMINISTRAÇÃO

ADMINISTRAÇÃO

CH 1996 PAGTO TAXA DE ADMINISTRAÇÃO COMP. JULHO/2015-	2.200,00	2.200,00	2,19%
---	----------	----------	-------

DESPESAS COM PESSOAL



CONDOMINIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS

A
Sr. José da Silva.
Unidade - 064
Rua Jarama, nº 101 – Vila São João
Jandira – SP.

NOTIFICAÇÃO DE COBRANÇA EXTRAJUDICIAL

Vimos por meio desta, informar que consta em aberto em nosso sistema contábil, cotas de obrigações condominiais pertencentes a referida unidade.

Esclarecemos que por determinação do Código Civil, o referido débito gera a inclusão do titular da unidade no Cartório de Protesto de Títulos e Documentos em conjunto com Ação Judicial de Cobrança, desta forma, solicitamos vosso parecer no prazo máximo de 03 (três) dias úteis a contar da data de recebimento desta.

Favor entrar em contato no prazo acima, com a administradora pelos telefones: (11) 2373-5377 / 2387-5377, para orientações adicionais.

São Paulo, 27 de Julho de 2014

CLAUDIO RODRIGUES PITTA
OAB/SP 170015

CONDOMINIO RESID. MORADA DOS PÁSSAROS
RUA JARAMA 101 - VL. S. JOÃO- JANDIRA
Cep: 06634-020 - JANDIRA/SP



Pagador		RUA JARAMA 50 VILA SÃO JOAO 06634-020 São Paulo SP	
Dados do(a) Condomínio:		Vencimento	
Condomínio: 0016 CONDOMINIO RESID. MORADA DOS PÁSSAROS CNPJ: 10.955.740/0001-35		10/10/2015	
Endereço: RUA JARAMA 101 VL. S. JOÃO- JANDIRA 06634-020 - JANDIRA/SP		Agência / Código Beneficiário	
Emissão: 005032 Recibo: 00102779		4752 / 5264448	
Unidade:		Nosso Número	
		000000102779-4	
Discriminação das Verbas		(=) Valor do Documento	
COTA CONDOMINIAL SETEMBRO/15	209,00	330,64	
FUNDO RESERVA	21,00	(-) Desconto / Abatimento	
CONSUMO AGUA AGOSTO/2015 1M³	20,64	(-) Outras Deduções	
SALÃO DE FESTAS/CHURRASQUEIR USO EM 29/08	80,00	(+) Mora / Multa	
		(+) Outros Acréscimos	
		(=) Valor Total Cobrado	
Observações			
*** SENHOR(A) CONDÔMINO(A) VIMOS POR MEIO DESTA COMUNICAR QUE EXISTE COTA CONDOMINIAL DE SUA UNIDADE EM ABERTO. FAVOR REGULARIZAR A SITUAÇÃO URGENTE **** ESTE RECIBO NÃO PODE SER SUBSTITUÍDO POR DEPÓSITO BANCÁRIO, DOC OU ORDEM DE PAGAMENTO.			
CIRT: 10000650.7 000770.6 031000.0 003000.7 064000.0 10000661.2 03393657700000330649526444800000010277940101			

Autenticação Mecânica



| 033-7 | 03399.52640 44800.000018 02779.401013 3 65770000033064

Local do Pagamento					Vencimento	
PAGAR PREFERENCIALMENTE NO GRUPO SANTANDER					10/10/2015	
Beneficiário					Agência / Código Beneficiário	
016 - RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS					4752 / 5264448	
Data Docto.	Número Documento	Espécie Doc.	Aceite	Data Processamento	Nosso Número	
12/10/2015	00102779	RC	N	12/10/2015	000000102779-4	
Uso Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento	
	ECR	R\$		X	330,64	
Instruções de responsabilidade do beneficiário. Qualquer dúvida sobre este boleto, contate o beneficiário.					(-) Desconto / Abatimento	
Após vencimento multa diária de R\$ 0,20					(-) Outras Deduções	
Não receber após 09/11/2015					(+) Mora / Multa	
CIRT: 10000650.7 000770.6 031000.0 003000.7 064000.0 10000661.2					(+) Outros Acréscimos	
					(=) Valor Total Cobrado	
Pagador					Condomínio: 0016	
RUA JARAMA 50 VILA SÃO JOÃO					Unidade: 0	
06634-020 São Paulo SP BRASIL					Recibo: 00102779	
Pagador / Avalista					Emissão: 005032	

Autenticação Mecânica Ficha de Compensação



ORDINÁRIA

DESPESAS COM PESSOAL

DESPESAS COM PESSOAL

CH 2018 PAGTO SALÁRIO REF. JULHO/2015, VALE REFEIÇÃO DE AGOSTO/2015 E CESTA BÁSICA DE AGOSTO/2015- FUNC. SR. GERALDO ALVES SOBRINHO	3.631,20		
CH 2028 PAGTO ADIANTAMENTO DE SALÁRIO DE AGOSTO/2015/ FUNC. SR. GERALDO ALVES SOBRINHO	893,00	4.524,20	4,50%
TOTAL DE DESPESAS COM PESSOAL		4.524,20	4,50%

ENCARGOS SOCIAIS

ENCARGOS SOCIAIS

CH 2019 PAGTO MENSAL GUIA DARF IRRF S/ FOPAG JULHO/2015- MINISTERIO DA FAZENDA	70,97		
CH 2020 PAGTO MENSAL GUIA DE RECOLHIMENTO FGTS S/ FOPAG JULHO/2015- MINISTERIO DO TRABALHO	306,27		
CH 2021 PAGTO MENSAL GUIA DARF PIS S/ FOPAG JULHO/2015- MINISTERIO DA FAZENDA	38,28		
CH 2022 PAGTO GUIA GPS COMP.07/2015-SERVIÇOS TERCEIRIZADOS	997,37		
CH 2023 PAGTO MENSAL GUIA DA PREVIDENCIA SOCIAL GPS S/ FOPAG DE JULHO/2015- INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL	1.435,62	2.848,51	2,83%
TOTAL DE ENCARGOS SOCIAIS		2.848,51	2,83%

OUTRAS CLASSES CONTÁBEIS

OUTRAS CLASSES CONTÁBEIS

CH 1994 PAGTO REEMBOLSO AO SR. ZELADOR REF. COMPRA DE MATERIAS PARA MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO E CAFÉ FUNCIONÁRIOS	431,09	431,09	0,43%
--	--------	---------------	-------

SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

CH 2016 PAGTO SERVIÇOS TERCEIRIZADOS DE PORTARIA E LIMPEZA P/ O CONDOMÍNIO-	25.618,20		
CH 2017 PAGTO SERVIÇOS TERCEIRIZADOS DE PORTARIA E LIMPEZA P/ O CONDOMÍNIO	20.000,00	45.618,20	45,40%
TOTAL DE SERVIÇOS TERCEIRIZADOS		45.618,20	45,40%

DESPESAS BANCÁRIAS

DESPESAS BANCÁRIAS

DESPESAS BANCÁRIAS REALIZADAS EM AGOSTO/2015- BANCO SANTANDER	1.712,49	1.712,49	1,70%
---	----------	-----------------	-------

SEGURO

SEGURO

CH 1995 PAGTO PARC. 01/07 REF. RENOVAÇÃO DE SEGURO PREDIAL- MAPFRE SEGUROS GERIAS S.A	698,21	698,21	0,69%
---	--------	---------------	-------

TOTAL DA CONTA ORDINÁRIA	100.481,84	100,00%
TOTAL DE DESPESAS	100.481,84	



MODELO

Demonstrativo de Contas

Página: 1

Período: 01/08/2015 a 31/08/2015

ORDINÁRIA

Resumo de Emissões	Previsto	Realizado
COTA CONDOMINIAL	92.376,65	82.006,51
RATEIO EXTRA	21.470,77	18.929,10
COTAS EM ATRASO EM 31/07/2015	40.912,64	5.374,95
ANTECIPAÇÕES	4.927,24	
	149.832,82	106.310,56
COTAS EM ABERTO EM 31/08/2015		43.522,26

FUNDO DE RESERVA

Resumo de Emissões	Previsto	Realizado
FUNDO DE RESERVA	2.228,01	1.986,83
COTAS EM ATRASO EM 31/07/2015	1.059,65	100,06
ANTECIPAÇÕES	-93,78	
	3.193,88	2.086,89
COTAS EM ABERTO EM 31/08/2015		1.106,99

SALAO DE FESTA/CHURRASQUEIRA

Resumo de Emissões	Previsto	Realizado
COTAS EM ATRASO EM 31/07/2015	150,00	
	150,00	0,00
COTAS EM ABERTO EM 31/08/2015		150,00

Resumo Financeiro Contábil

Conta Contábil	Saldo Anterior	Créditos	Débitos	Saldo Atual
ORDINÁRIA	-131.095,63	106.447,91	100.481,84	-125.129,56
FUNDO DE RESERVA	141.067,02	2.089,41	0,00	143.156,43
SALAO DE FESTA/CHURRASQUEIRA	17.185,68	0,00	0,00	17.185,68
APLICAÇÃO EXC./CDB/RDB	9.226,54	97,74	0,00	9.324,28
TOTAL	36.383,61	108.635,06	100.481,84	44.536,83



MODELO

Unidade: 0 01

Condômino: CARLOS VALCI

Endereço RUA JARAMA 101 VILA SÃO JOÃO JANDIRA

DEMONSTRATIVO DE CONTAS01/08/15 A 31/08/15					
ORDINÁRIA					
RESUMO DE EMISSOES		PREVISTO	REALIZADO		
COTA CONDOMINIAL		19.619,68	10.699,72		
COTAS EM ABERTO EM 31/07/2015		92.993,83	3.898,71		
ANTECIPAÇÕES		-459,28	0,00		
		112.154,23	14.598,43		
COTAS EM ABERTO EM 31/08/2015			97.555,80		
FUNDO DE RESERVA					
RESUMO DE EMISSOES		PREVISTO	REALIZADO		
FUNDO DE RESERVA		1.597,64	956,73		
COTAS EM ABERTO EM 31/07/2015		6.518,62	294,82		
ANTECIPAÇÕES		-42,00	0,00		
		8.074,26	1.251,55		
COTAS EM ABERTO EM 31/08/2015			6.822,71		
SALAO DE FESTA/CHURRASQUEIRA					
RESUMO DE EMISSOES		PREVISTO	REALIZADO		
SALAO DE FESTA/CHURRASQUEIRA		240,00	80,00		
COTAS EM ABERTO EM 31/07/2015		640,00	0,00		
		880,00	80,00		
COTAS EM ABERTO EM 31/08/2015			800,00		
RESUMO FINANCEIRO CONTABIL					
CONTA CONTABIL	SALDO ANT.	CREDITOS	DEBITOS	SALDO ATUAL	
ORDINÁRIA	-68.771,08	14.662,15	17.878,39	-71.987,32	
FUNDO DE RESERVA	64.223,68	1.257,07	0,00	65.480,75	
ACORDO JUDICIAL	4.604,12	0,00	0,00	4.604,12	
SALAO DE FESTA/C	2.390,55	80,00	0,00	2.470,55	
TOTAL GERAL	2.447,27	15.999,22	17.878,39	568,10	

DEMONSTRATIVO DE DESPESAS01/08/15 A 31/08/15					
HISTORICO				VALOR	%
ORDINÁRIA					
CONSUMO					
PAGTO. DÉB. AUTO. CONTA DE TELEFONIA - VIVO SP - COMP. JULHO/201582,66					
PAGTO. DÉB. AUTO CONTA DE ENERGIA ELÉTRICA - AES ELETROPAULO - COMP. JULHO/2015 - CONS. TOTAL 750,19kWh487,74					
PAGTO. DÉB. AUTO. CONTA FORNECIMENTO DE ÁGUA - SABESP - COMP. JULHO/2015 - CONS. 751 M³1.486,08					
PAGTO. DÉB AUTO. CONTA DE FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA - AES ELETROPAULO - COMP. AGOSTO/2015 - CONS. TOTAL 1061,50 KWH721,24					
2.777,7215,54 %					
CONSERVAÇÃO/MANUTENÇÃO					
CHEQUE Nº1017 PARC. 1/2 REF. PAGTO DE COMPRA E SUBSTITUIÇÃO DO MOTOR DO PORTÃO DE VEÍCULOS600,00					
PAGTO. COMPRA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA CONDOMINIO - LUCILENE F LEME - CONSTRUÇÃO ME.600,00					
CHEQUE Nº 1020 PAGTO. REF. SERVIÇOS DE TROCA E MANUTENÇÃO DE SISTEMA CFTV DO CONDOMÍNIO320,00					
CH 1091 PAGTO. REF. À MANUTENÇÃO E LIMPEZA DA PISCINA NO MÊS DE JULHO/2015 - MACIEL MEDEIROS FRANCO250,00					
CH 1081 REF. PAGTO. REPARO DE PISO NO CORREDOR ATRAS DA RUA 21.200,00					
2.970,0016,61 %					
ADMINISTRAÇÃO					
CH 993 PAGTO MENSAL TAXA DE ADMINISTRAÇÃO COMP. JULHO/2015 CONDOMÍNIOS1.200,00					
1.200,006,71 %					
DESPESAS COM PESSOAL					
CH 991 PAGTO DE SALÁRIO DE JULHO/2015, VALE TRANSPORTE P/ USO EM AGOSTO/2015 E VALE REFEIÇÃO DE AGOSTO/2015- FUNC. JOSE DOS SANTOS PEREIRA GOMES1.735,00					
CH 990 PAGTO DE SALÁRIO DE JULHO/2015, VALE TRANSPORTE P/ USO EM AGOSTO/2015 E VALE REFEIÇÃO DE AGOSTO/2015- FUNC. JOSE BENEDITO CARDOSO1.933,00					
CH 989 PAGTO DE SALÁRIO DE JULHO/2015, VALE TRANSPORTE P/ USO EM AGOSTO/2015					

E VALE REFEIÇÃO DE AGOSTO/2015- FUNC. WELTON FERREIRA DE MELO2.219,00	
CH 1084 REF. PAGTO ADIANTAMENTO DE SALÁRIO COMP. AGOSTO/2015 - FUNC. WELTON FERREIRA DE MELO427,00	
CH 1082 REF. PAGTO. ADIANTAMENTO DE SALÁRIO COMP. AGOSTO/2015 - FUNC. JOSE BENEDITO CARDOSO427,00	
CH 1083 REF. PAGTO. ADIANTAMENTO DE SALÁRIO COMP. AGOSTO/2015 - FUNC. JOSE DOS SANTOS PEREIRA GOMES427,00	
7.168,0040,09 %	
ENCARGOS SOCIAIS	
CH 995 PAGTO MENSAL GUIA DARF PIS S/ FOPAG DE JULHO/2015- MINISTERIO DA FAZENDA69,34	
CH 996 PAGTO GUIA DA PREVIDENCIA SOCIAL GPS S/ FOPAG DE JULHO/2015- INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL2.514,64	
2.583,9814,45 %	
OUTRAS CLASSES CONTÁBEIS	
CH 994 PAGTO AJUDA DE CUSTO ADMINISTRATIVA500,00	
500,002,80 %	
DESPESAS BANCÁRIAS	
DESPESAS BANCÁRIAS REALIZADAS EM AGOSTO/2015353,99	
353,991,98 %	
SEGURO	
PAGTO. DÉB. AUTO. PARCELA 01/06 REF. SEGURO CONDOMINIAL - TOKIO MARINE324,70	
324,701,82 %	
TOTAL DA CONTA ORDINÁRIA.....	17.878,39100,00 %
TOTAL DE DESPESAS	17.878,39