



(Nos termos do art. 24 § 2º da lei 4.591/64)

Para os orçamentos o Sr. Consultor explicou que foram selecionadas as empresas fabricantes de elevadores no Brasil, que oferecem melhor atendimento e segurança nos equipamentos fornecidos.

Não foram contempladas empresas que realizam “retrofit” nos elevadores existentes, pois não seria a solução apropriada para solucionar os problemas do condomínio com os elevadores.

Foi questionado quanto ao sistema que hoje quando apertados os 2 botões de chamada do elevador, ambos se deslocam para o andar, chamado de “Simplex”, e que os novos elevadores já vêm com possibilidades de programação adequando a necessidade do condomínio, sistema Duplex”.

Foi apresentado pelo Sr. André o resumo dos orçamentos analisados para modernização dos elevadores, sendo que a tabela abaixo apresenta os comparativos dos serviços e valores:

DESCRIÇÃO	ATLAS	TKE	OTIS
QUADRO DE COMANDO	✓	✓	✓
TROCA DE MÁQUINA DE TRACÇÃO	✓	✓	✗
OPERADOR DE PORTA	✓	✓	✓
BOTOEIRA DE CABINA	✓	✓	✓
BOTOEIRA DE PAVIMENTO	✓	✓	✓
PORTA AUTOMÁTICA DE PAVIMENTO	✓	✓	✗
REDESIGN	✓	✓	✓

R\$ 182.900,00

25% SINAL
23 PARCELAS

OTIS

R\$ 756.278,65

R\$ 50000,00 SINAL
35 PARCELAS

TKE

R\$ 710.000

R\$ 70000,00 SINAL
40 PARCELAS

ATLAS

Discutido pelos presentes e explicado pelo Consultor e Síndico foram observados:

- A Empresa Otis mesmo com o menor valor não apresentou uma proposta adequada, e uma vez que eles não se adequaram foram desconsiderados.
- A TKE (antiga Thyssen krupp) apresentou uma proposta onde está mais cara e prevendo manter a casa de máquina dos elevadores.
- A Atlas Schindler apresentou uma proposta com menor valor de forma parcelada, para novo elevador com nova tecnologia onde não será necessário manter a casa de máquinas.

A seguir o Consultor explicou que como os elevadores atuais são diferentes e também por ser necessário adequar a legislação, algumas obras de adequações na parte da estrutura de alocação dos elevadores serão necessárias, apresentando os orçamentos que foram estudados para estes serviços, como abaixo:

DESCRIÇÃO	COM CASA DE MÁQUINAS	SEM CASA DE MÁQUINAS	SINAL	PARCELAS
AF ENGENHARIA	R\$220.000,00		20% SINAL	12 PARCELAS
HÓRUS	R\$155.600,00	R\$129.000,00	30% SINAL	8 PARCELAS RESTANTES
MARIANO	R\$136.000,00		A COMBINAR	A COMBINAR

Foi explicado que todas as empresas são reconhecidas pelas empresas fabricantes e abaixo algumas considerações expostas:

- Todas as empresas apresentaram orçamento com a reforma da casa de máquinas

- Apenas o Orçamento da Hórus Contemplou a opção sem a casa de Máquinas;
- Que a Mariano informou que sem a casa de máquinas seria o mesmo valor;
- Que a Hórus propôs o parcelamento em 8 vezes, porém poderia chegar até 10 parcelas.

Também foi questionado a possibilidade de manter as portas dos andares, para evitar uma parte das obras e reduzir o custo dos orçamentos.

O Sr. André explicou que a maioria dos chamados hoje da Atlas são por decorrência de problemas nas portas e trocar tudo os demais equipamentos e manter as portas, pode não ser suficiente para sanar a quantidade de problemas e ainda, pode interferir na segurança.

Foi questionado também a responsabilidade de cada empresa, sendo explicado que os serviços de adequação serão de responsabilidade da empresa, embora a empresa dos elevadores deve aprovar cada serviço para instalar os equipamentos, principalmente as portas, ficando responsável pelos elevadores.

Foi explicado que os serviços serão executados um elevador por vez, deverão ser concluídos aproximadamente de 10 à 12 meses, para após iniciar o outro elevador; Nesta primeira etapa, os serviços deverão ser iniciados após a conclusão dos serviços de adequação, estimado em aproximadamente 03(três) meses.

Também foi apresentado os saldos das contas do condomínio no fechamento de agosto de 2024 sendo:

1 - CONTA ORDINÁRIA	R\$	2.644,21
2 - CONTA EXTRAORDINÁRIA	R\$	1.033,17
3 - FUNDO DE RESERVA	R\$	36.309,70
4 - FUNDO 13º SALÁRIO	R\$	1.947,54
5 - FUNDO DE CAIXA ROTATIVO Z	R\$	(-) 1.000,00
11 - OUTRAS DISPONIBILIDADES - APLICAÇÕES CDB-DI	R\$	212.322,56
SALDO TOTAL	R\$	253.257,18

Esclarecidas as dúvidas foi apresentada a estimativa de pagamento da verba, considerando pelos menores custos e melhor tecnologia, conforme explicado pelo Consultor, a empresa Atlas Schindler para a modernização dos elevadores e a empresa Hórus para a parte de obras de adequações.

Sendo conforme tabelas abaixo:

Atlas Elevadores: R\$ 710.000,00 - Sinal e saldo em 40 parcelas (reajustada anualmente pelo IGP-DI)

Valor a ratear	R\$ 640.000,00
Parcelas	40

1º ao 15º andar	QTDA. UNIDADES	FRAÇÃO	Total	Valor por parcela
Finais 01 e 03	30	1,43800	R\$ 9.203,20	R\$ 230,08
Finais 02 e 04	30	1,40900	R\$ 9.017,60	R\$ 225,44
GARAGEM				
Vagas 01 a 76	76	0,19200	R\$ 1.228,80	R\$ 30,72
T O T A L	136	100,00		

Sendo que o sinal de R\$ 70.000,00 será utilizado do saldo do Fundo de Reserva.

-0-

Hórus: Obras de Adequação = R\$ 129.000,00 – sinal 30% e saldo em 10(dez) parcelas fixas.:

Valor a ratear	R\$ 90.300,00
Parcelas	10

1º ao 15º andar	QTDA. UNIDADES	FRAÇÃO	Total	Valor por parcela
Finais 01 e 03	30	1,43800	R\$ 1.298,51	R\$ 129,85
Finais 02 e 04	30	1,40900	R\$ 1.272,33	R\$ 127,23
GARAGEM				
Vagas 01 a 76	76	0,19200	R\$ 173,38	R\$ 17,34
T O T A L	136	100,00		

O sinal de R\$ 38.700,00 também seria utilizado do saldo do Fundo de Reserva.

QUOTA-PARTE DE CADA UNIDADE

Unidades	Quantidade de vagas	durante 10 meses	após os 10 meses:
Finais 01 e 03	com 1 garagem	R\$ 407,99	R\$ 260,80
Finais 02 e 04	com 1 garagem	R\$ 400,73	R\$ 256,16
Finais 01 e 03	com 2 garagens	R\$ 456,05	R\$ 308,86
Finais 02 e 04	com 2 garagens	R\$ 448,79	R\$ 304,22

Ainda foi informado que o contrato das fabricantes tem reajuste a cada 12 meses pelo IGP-DI.

Inicialmente, foi colocada em votação quanto a modernização dos elevadores, sendo aprovada pela unanimidade dos presentes.

Em seguida, o Sr. Juvenal apto. 41 sugeriu que diante do valor fosse formada comissão para analisar o que estava incluído nos orçamentos, destrinchar a parte técnica para se sentir mais à vontade na aprovação, gerando discussão pois havia condôminos a favor que aprovar conforme o estudo elaborado pelo Síndico com o auxílio do consultor.

Diante das propostas foi colocado em votação se os presentes queriam formar a comissão para realizar a análise como sugerido pelo Sr. Juvenal ou se seria votada a proposta nesta assembleia. Realizada a votação pela chamada através do livro de presenças, foi aprovado pela maioria dos presentes a votação da proposta como apresentada nesta Assembleia, com exceção dos condôminos das unidades 41, 34 e 82.

Em Seguida foi colocado em votação em votação as propostas apresentadas pelas empresas, tendo sido aprovada pela unanimidade dos presentes a troca dos elevadores pela Atlas Schindler nos termos da proposta apresentada e execução das obras de adequação a empresa HÒRUS nos termos da proposta apresentada.

Quanto a verba foi aprovada pela unanimidade dos presentes que o sinal seja utilizado do saldo do fundo de reserva existente, e o saldo rateado de acordo com o número de parcelas apresentada nas propostas, conforme demonstrado acima, iniciando a arrecadação a partir de outubro de 2024, todo o dia 20(vinte) de cada mês, separadamente da taxa de condomínio mensal.

Foi explicado que esta verba é de responsabilidade do proprietário/locador nos termos do Art. 22 da Lei 8.245/91 ou seja o locatário não deve pagar.

Foi explicado pelo Sr. Síndico que independentemente do número de parcelas das propostas vai tentar mais uma negociação na tentativa de redução.

Foi perguntado sobre o aumento da taxa de condomínio tendo sido explicado pelo Sr. Síndico que vai permanecer o mesmo valor até março de 2025 e qualquer diferença utilizado do Fundo de Reserva.

A seguir cumprida a ordem do dia o Sr. Presidente deu por encerrada a presente reunião, cuja ata segue assinada eletronicamente nos termos da Lei 14.063/2020 pelo Sr. Presidente e por mim Secretário. São Paulo, 19 de setembro de 2024.



Juvenal Tobal Martins Junior
CPF: 952.189.808-97
Presidente



Ricardo Okano Lourenço
CPF: 256.788.318-52
Secretário

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 26 Setembro 2024, 16:48:49

Status: Assinado

Documento: ATA153_180924_minuta.Pdf

Número: 72c0cb51-6fba-4eaa-97d8-5aa6d215d086

Data da criação: 25 Setembro 2024, 14:02:26

Hash do documento original (SHA256): 4b418acb45927c904c4bff2fc6b290088a0d06aad53c418695792bf7fd96638



Assinaturas

2 de 2 Assinaturas

Assinado para aprovar  via ZapSign by Truora JUVENAL TOBAL MARTINS JUNIOR Data e hora da assinatura: 26 Setembro 2024, 16:48:48 Token: 06574075-2095-459a-8d9b-74b08284f468		Assinatura  JUVENAL TOBAL MARTINS JUNIOR
Pontos de autenticação: Telefone: + 5511999186290 E-mail: martins_juvenal@hotmail.com		Localização aproximada: -23.605706, -46.622930 IP: 191.180.10.168 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/128.0.0.0 Safari/537.36
Assinado para aprovar  via ZapSign by Truora RICARDO OKANO LOURENÇO Data e hora da assinatura: 25 Setembro 2024, 14:10:38 Token: a2e45308-92c2-4aad-948f-128ac8035f08		Assinatura  RICARDO OKANO LOURENÇO
Pontos de autenticação: Telefone: + 5511966389484 E-mail: ricardo-condominios@larcon.com.br		Localização aproximada: -23.541063, -46.638259 IP: 179.111.79.14 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/128.0.0.0 Mobile Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
Confirme a integridade do documento [aqui](#).



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 72c0cb51-6fba-4eaa-97d8-5aa6d215d086, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em [zapsign.com.br](#)