

CONDOMÍNIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARCO

Rua Vigário Albernaz, nº 523 – Vila Gumercindo – São Paulo – SP CNPJ 62.579.081/0001-83

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – PRESENCIAL

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

CONVOCAÇÃO: Enviada tempestivamente a todos os condôminos datada de 20/agosto/2024. **DATA/HORÁRIO:** 18 de setembro de 2024 - início às 20:30 hs 2ª convocação - Término: 22:00 hs.

LOCAL: Salão de festas do próprio condomínio.

PRESIDENTE: Juvenal Tobal Martins Junior- (Apto.41).

SECRETARIO: Ricardo Okano Lourenço (Larcon)

PRESENTES: Condôminos por si ou por seus procuradores que assinaram a lista de presenças, representando as unidades; 13-21-31-33-34-41-42-43-44P-51P-52-53-63P-72-73-74-82-83-93P-103-113-123-132-133-141-143-144-151-152-153P.

Administradora: Srs. José Lourenço e Ricardo Okano Lourenço.

Antes do Início das atividades a Condômina da unidade 93, Sra. Evelyn se pronunciou para todos os presentes que por motivo de saúde não poderia permanecer na assembleia e de viva voz passou o mandato ao Sr. José Luis, Síndico do Condomínio podendo este representá-la em todos os atos da Assembleia..

ORDEM DO DIA:

1. ESTUDO E APROVAÇÃO PARA MODERNIZAÇÃO OU TROCA DOS ELEVADORES, COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA.

Foi explicado que diante de várias reclamações recebidas dos condôminos quanto aos inúmeros problemas com os elevadores, foi contratada a empresa AG Consult de consultoria para elaboração de laudo de avaliação da situação atual dos elevadores e mediar a solução com as empresas de elevadores.

Assim, foi dada a palavra ao Sr. André, da consultoria, para explicar a situação dos elevadores, das demandas adequadas para solução e apresentação dos orçamentos apresentados pelas empresas selecionadas.

Inicialmente o Sr. André explicou que foi elaborada vistoria em todos os elementos que compõem o elevador (máquina de tração, cabos, operador de porta, quadro de comando e outros), inclusive com acompanhamento em alguns pontos da própria Atlas Schindler, realizando-se então, um estudo inicialmente com o objetivo de responder à questão se é preciso modernizar ou trocar os elevadores do Condomínio.

O Sr. Andre apresentou que o elevador e seus elementos são na maioria de tecnologia antiga, com mais de 38 anos, onde:

- Suas peças em boa parte não são mais fabricadas, o que pode trazer demora em qualquer manutenção pois seria necessário a fabricação da mesma;
- As peças apresentam desgaste natural e que podem mesmo com manutenção apresentar problemas a qualquer momento e mesmo recorrentes, pois os conjuntos sofrem este desgaste;
- Em comparação com a tecnologia atual, as peças apresentam também maior consumo de energia;
- Informou também que a tecnologia atual não é compatível com que está instalada no condomínio, inviabilizando o aproveitamento de "peças" ou elementos do elevador atual, sendo indicado a troca total dos elevadores, inclusive sendo necessário a adequação de parte estrutural onde os elevadores trabalham.

Um ponto reforçado pelo Consultor é que ele não tem nenhuma relação com as empresas de elevadores e que atualização dos elevadores de acordo com o SECOVI valoriza em torno de 14% o patrimônio e reduz de 30 a 40% o consumo energia elétrica.

ZapSign 7Av0dpîrtañga, 42al-190/8-12aândañde@entroumSão Baulosdo SPetro@EP:e01040+0000neTEL2:2714/5255 e FAX: 2714/5262

Site: Larcon.com.br

E-mail: larcon@larcon.com.br



CONDOMÍNIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

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:

DESCRIÇAO	ATLAS	TKE	OTIS
QUADRO DE COMANDO	V	V	V
ROCA DE MÁQUINA DE TRAÇÃO	V	V	×
OPERADOR DE PORTA	V	V	V
BOTOEIRA DE CABINA	V	V	V
BOTOEIRA DE PAVIMENTO	V	V	V
PORTA AUTOMÁTICA DE PAVIMENTO	V	V	×
REDESIGN	V	V	V

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:

DESCRIÇAO	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

ZapSign 7AvQdpîrañga, 42a11008-12andañde@entroumSão Bauloado SPetro CEPte 01:040e000ne TEL2: 2714/5255 e FAX: 2714/5262
Site: Larcon.com.br E-mail: larcon@larcon.com.br FLS. 2/2



CONDOMÍNIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

- 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 - CONTA EXTRAORDINÁRIA R\$ 3 - FUNDO DE RESERVA R\$ 4 - FUNDO 13° SALÁRIO R\$	1.033,17 36.309,70 1.947,54
5 - FUNDO DE CAIXA ROTATIVO Z	
SALDO TOTAL	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
TOTAL	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 = \mathbb{R} \$ 129.000,00 – sinal 30% e saldo em 10(dez) parcelas fixas.:

ZapSign 7&v0dpîrañga,-42-la190/8-52-landañd9-6entroum São Bauloado SPetro OEPte 01:040-000me TEL2: 2714/5255 e FAX4, 2714/5262



CONDOMÍNIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

Valor a ratear	R\$		90.300,00
Parcelas		10	

1º ao 15º andar	QTDA. UNIDADES	FRAÇÃO	Total		Valo	r 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 O1 a 76	76	0,19200	R\$	173,38	R\$	17,34
TOTAL	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. Sindico que independentemente do número de parcelas das propostas vai tentar mais uma negociação na tentativa de redução.

ZapSign 7Av0dpfrafiga, 42a100d8-52aandafid0¢roumSão Baulosdo SPetro CEPre 0t040x000meTEL2: 2714/5255 e FAXx.2714/5262 FLS. 4/2

Site: Larcon.com.br

E-mail: larcon@larcon.com.br



CONDOMÍNIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

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): 4b418acb45927c904c4bff2fc6b290088a0d06aadc53c418695792bf7fd96638



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

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

Assinatura

RICARDO OKANO LOURENCO

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