



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTOFINO

Rua Dom Bernardo Nogueira, 340 – Vila Gumercindo – São Paulo - SP

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

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

DATA/HORÁRIO: 01 de agosto de 2022 – início às 20:00 h- 2º convocação – Término: 22:00h.

LOCAL: Salão de festas do Condomínio.

ATENDENDO A CONVOCAÇÃO: Enviada a todos os condôminos de 14 julho de 2022.

PRESIDENTE: Wagner da Silva Queiroz - (Apto. 85);

SECRETARIO: Ricardo Okano Lourenço (Larcon)

PRESENTES: Condôminos por si ou por seus procuradores que assinaram a lista de presenças das Unidades n°s: 31-44-45-51-61-63-71-74-75-81-85.

Administradora Larcon: Srs. José Lourenço e Ricardo Okano Lourenço

ORDEM DO DIA:

1. APROVAÇÃO DA ESTRUTURA E LOGISTICA PARA COBRANÇA INDIVIDUALIZADA POR APARTAMENTO DO CONSUMO DE GÁS, COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA;

- ✓ Inicialmente foi apresentado o saldo atual das contas do condomínio, sendo:

CONTA ORDINÁRIA	R\$ 34.803,84
FUNDO DE RESERVA	R\$ 5.709,60
FUNDO DE RESERVA – APLICADO CDB-DI.....	R\$ 46.548,67
SALDO TOTAL	R\$ 87.061,61

- ✓ Foi informado o consumo médio atual de gás por apartamento dos últimos três meses, sendo de 8,66 m³ e valor de R\$ 69,96 pela conta da COMGAS.
- ✓ Foi explicado que o edifício foi entregue pela Construtora com a estrutura para abastecimento individual de gás, faltando apenas a instalação dos medidores cujo local previsto era abaixo do tanque na área de serviço.
- ✓ A Comgás informou que não aproveitaria a estrutura existente de gás do condomínio, pelo fato do local para instalação dos medidores serem dentro dos apartamentos, sendo necessário novo projeto com tubulação pela fachada do edifício, cujo custo estava por volta de R\$ 118.221,05 considerando os medidores, podendo ser pago em 12(doze) parcelas sem juros, cabendo a cada apartamento R\$ 193,17 por apartamento por parcela.
- ✓ Considerando a estrutura existente foram apresentados orçamentos de empresas particulares para instalar os medidores e apresentar mensalmente a leitura do consumo individual por apartamento pelo sistema de telemetria, possibilitando a cobrança por parte do condomínio junto com a taxa do condomínio mensal. Os valores médios estavam por volta de R\$ 1.100,00 por apartamento para instalação dos medidores e R\$ 250,00 para o Condomínio para a leitura mensal e apresentação do relatório mensal do consumo individual por apartamento.

- ✓ Discutido amplamente o assunto e após algumas considerações dos prós e contras, inicialmente foi colocado em votação nominal através de chamada pelo livro de presenças, quanto a cobrança individual do consumo de gás. Votaram a favor os condôminos das unidades 51 e 85 = total de 02(dois) votos. Votaram contra a individualização do consumo de gás os condôminos das unidades: 31-44-45-61-63-71 e 74 = total 07(sete) votos. Desta forma não foi aprovado pela maioria dos condôminos presentes a cobrança individual por apartamento do consumo gás,

2. ESTUDO E APROVAÇÃO PARA PINTURA DA FACHADA DO EDIFÍCIO E ÁREAS DO TÉRREO, COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA;

- ✓ O Sr. Síndico informou que a fachada do edifício se encontra com fissuras e trincas, a pintura e a impermeabilização desgastadas, provocando infiltrações de água para dentro dos apartamentos, conforme reclamado por alguns condôminos, inclusive presentes na Assembleia.
- ✓ Foi ponderado que a validade da garantia da pintura pela Construtora já expirou, sendo a manutenção responsabilidade do próprio condomínio.
- ✓ Também foi informado que a Lei Municipal 10.518/88 obriga os prédios (residenciais ou comerciais) a lavar ou pintar as fachadas a cada cinco anos.
- ✓ Para solução dos problemas de infiltração de água pela fachada do edifício e para atender a legislação, foram recebidos orçamentos de 09(nove) empresas, sendo: Inovare Ltda. – R\$ 77.462,00; Cardoso Ltda. R\$ 100.000,00; SP Pinturas Ltda. R\$ 95.788,00; Juranir Ltda. R\$ 125.000,00; Temac Ltda. R\$ 135.500,00; Renov Ltda. R\$ 140.000,00; RKB Ltda. R\$ 121.592,40; RMF Ltda. R\$ 150.000,00 e SPECTRO Ltda. R\$ 158.000,00. Como pode ser verificado os custos variam de R\$ 77.000,00 à R\$ 158.000,00 para pagamento em 09(nove) parcelas e garantia de 05(cinco) anos.
- ✓ Foi explicado que os orçamentos recebidos foram para se ter uma idéia de valores, pois não houve qualquer tipo de negociação, definição do memorial descritivo para execução dos serviços, principalmente o tratamento das fissuras e trincas da fachada, o tipo de material para impermeabilização e principalmente a qualidade da tinta.
- ✓ Foi explicado que caso venha a ser aprovada a pintura, deverá ser elaborado o contrato especificando todos os itens de material e execução para segurança do Condomínio.
- ✓ A seguir foi colocado em votação o tratamento e pintura da fachada do edifício e áreas do térreo, tendo sido aprovado pela unanimidade dos presentes e também delegado poderes ao Síndico, Subsíndico e Conselho, para juntamente com a comissão de pintura eleita nesta Assembleia formada pelos condôminos: Indiara – Apto. 63; Murilo – Apto. 74; Marcelo – Apto. 75; Eduardo – Apto. 81, negociar e aprovar o orçamento de melhores condições técnicas e financeiras para o condomínio. Ainda, a empresa deverá atender o memorial descritivo a ser elaborado pelo Condomínio através de profissional do ramo, aceitar o acompanhamento dos serviços que deverá ser por etapa executada, respeitar as cláusulas do contrato e contratar o seguro da obra e de seus funcionários, apresentando às apólices respectivas.
- ✓ Quanto a verba, foi aprovada pela unanimidade dos presentes, no valor do orçamento que vier a ser negociado e aprovado, até o limite de R\$ 116.000,00 devendo ser utilizado o valor de R\$



40.000,00 do saldo do Fundo de Reserva existente. O pagamento da entrada total será pelo saldo do Fundo de Reserva e a diferença arrecadada na mesma quantidade de parcelas que for aprovada.

- ✓ Foi explicado que o pagamento da verba a ser arrecadada da fachada é de responsabilidade do proprietário/locador nos termos da Lei 8.245/91 Art.22, Inciso X, parágrafo único, alínea “b”.

3. RATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DAS NORMAS PARA UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS DE LAZER DO CONDOMÍNIO (CLAUSULA 14ª ALÍNEA “e”);

- ✓ Foi explicado que nos termos da Convenção do Condomínio foram necessários a elaboração de regulamentos adicionais para utilização de partes comuns que foi aprovado por todo o Corpo Diretivo e em vigor até esta data, mas que era necessário a ratificação desta aprovação pela Assembleia, sendo:
 1. REGULAMENTO PARA USO DA SALA DE GINÁSTICA E SEUS EQUIPAMENTOS;
 2. REGULAMENTO PARA USO DO SALÃO DE FESTAS;
 3. REGULAMENTO PARA USO DO SALÃO DE JOGOS (RECREAÇÃO) E EQUIPAMENTOS;
 4. REGULAMENTO PARA USO DA BRINQUEDOTECA;
 5. REGULAMENTO PARA USO DO HOME OFFICE – SALA DE TRABALHO.
- ✓ Foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes que os regulamentos acima permanecem em vigor até aprovação em próxima Assembleia de eventual sugestão de alteração, devendo os regulamentos serem enviados aos condôminos junto com a presente ata para no prazo de até 30 de agosto de 2022 apresentarem suas sugestões. A não apresentação no prazo implicará na aprovação de todos os regulamentos por decurso de prazo.
- ✓ Foi explicado também que diante de vários problemas de ordem técnica e legal, havia a necessidade de aprovação de NORMAS PARA REFORMAS DOS APTOS, tendo sido elaborado sugestão de regulamento, cuja cópia foi apresentada no projetor e lida para todos os presentes. A seguir foi colocado em votação e aprovado pela unanimidade dos presentes, cuja cópia segue anexa para todos os condôminos.
- ✓ Diante da grande responsabilidade foi solicitado que os condôminos que tenham efetuado reformas em seus apartamentos providenciem a regularização da documentação necessária e apresente ao condomínio.
- ✓ Foi explicado também da necessidade de aprovação de NORMAS PARA INSTALAÇÃO DE APARELHO DE AR CONDICIONADO nos apartamentos, pois a Construtora não previu esta instalação o que compromete a carga elétrica do Condomínio fornecida pela ENEL, inclusive que esta instalação não é permitida pelas normas do Condomínio.
- ✓ Foram os presentes informados que para instalação de aparelho de ar condicionado em todas as unidades será necessária elaboração por Engº Elétrico de projeto de aumento de carga elétrica após executado aprovação pela ENEL com o fornecimento da carga complementar.
- ✓ Foi aprovado pela unanimidade dos presentes que seja enviada notificação aos condôminos dos apartamentos que possuem instalados aparelhos de ar condicionado, solicitando a apresentação de Laudo de Engenheiro Elétrico com a necessária ART, atestando que a instalação do aparelho de ar condicionado não compromete a carga elétrica do apartamento nem do edifício. Caso não



seja apresentado este laudo o condômino fica obrigado a retirar o aparelho de ar condicionado permanecendo sua responsabilidade quanto aos danos que possam ocorrer até a retirada.

- ✓ Foi apresentado através de projetor, documento para solicitação ao Condomínio de **AUTORIZAÇÃO PARA INSTALAÇÃO DE APARELHO DE AR CONDICIONADO** nos apartamentos com as **RESPECTIVAS NORMAS**. Após lidas e dirimidas algumas dúvidas, foram colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes, cuja cópia segue anexa.
- ✓ Cumprida a ordem do dia o Sr. Presidente, deu por encerrada a presente reunião, cuja ata foi por mim redigida, segue assinada pelo Sr. Presidente e por mim Secretário para envio aos condôminos e registro no Cartório competente para ter publicidade.

São Paulo, 01 de agosto de 2022.

Wagner da Silva Queiroz
CPF: 871.334.076-04
Presidente

Ricardo Okano Lourenço
CPF: 256.788.318-52
Secretário

ATA248_01082022_MINUTA.pdf

Documento número 05f9d41f-ed6d-47ef-989c-55b61ff869f4



Assinaturas



Wagner da Silva Queiroz

Assinou para aprovar

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 201.1.150.183 / Geolocalização: -23.607008, -46.624982

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Android 12; Mobile; rv:103.0)

Gecko/103.0 Firefox/103.0

Data e hora: 09 Agosto 2022, 14:28:02

E-mail: wagnersq@gmail.com

Telefone: +5511987124225

Token: 7f005642-****-****-****-029964131c24

Assinatura de Wagner da Silva Queiroz



Ricardo Okano Lourenço

Assinou para aprovar

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 191.209.21.221 / Geolocalização: -23.541125, -46.638239

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; M2006C3LII)

AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/104.0.0.0

Mobile Safari/537.36

Data e hora: 08 Agosto 2022, 17:29:26

E-mail: ricardo-condominios@larcon.com.br

Telefone: +5511966389484

Token: b672c97c-****-****-****-1cc6e53ca4a7

Assinatura de Ricardo Okano Lourenço



Carlos Roberto de Souza Barreto

Assinou

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 187.34.75.58 / Geolocalização: -23.585065, -46.626870

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-A505GT)

AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/104.0.0.0

Mobile Safari/537.36

Data e hora: 08 Agosto 2022, 17:30:07

E-mail: carlos.barreto01@gmail.com

Telefone: +5511995886611

Token: 90f8e07e-****-****-****-16339e785f0e

Assinatura de Carlos Roberto de Souza Ba...



Hash do documento original (SHA256):
7bb3eaae2e551290068e21d84eec6dd4737ac016dc165575ff75952a3b03649f

Verificador de Autenticidade:
<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=05f9d41f-ed6d-47ef-989c-55b61ff869f4>

Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):
<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>



Este Log é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número 05f9d41f-ed6d-47ef-989c-55b61ff869f4, de acordo com os Termos de Uso da ZapSign disponível em zapsign.com.br

