

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO FINO, REALIZADA AOS QUATORZE DE FEVEREIRO DO ANO DE DOIS MIL E DEZESSETE.

Aos quatorze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e dezessete, reuniram-se os Srs. Condôminos do **Edifício Porto Fino**, situado à Rua Dom Bernardo Nogueira, nº 340 – Vila Gumercindo – SP, em Assembleia Geral Ordinária de Instalação, realizada no próprio condomínio, com início às 19h30min em segunda convocação, tendo em vista não haver quórum legal na primeira. Estiveram presentes os Srs. Proprietários que assinaram a lista de presença. Inicialmente, os Representantes da administradora Armis Administração de Imóveis Ltda e o Dr. Ivan Bussab, representante da Construtora Honduras agradeceu a presença de todos os condôminos, e assim se colocou à disposição para auxiliar os Condôminos na condução desta assembleia presidindo os trabalhos, o que foi aceito sem qualquer objeção dos presentes. Em seguida apresentou o Sr. Luís Fernando Araújo Andre, representante da Armis como palestrante desta assembleia. Em seguida, convidou a mim, Gisleine Aparecida Marchezani, também representante da Armis, para secretariá-lo o que também foi aceito sem objeção dos presentes. Isto posto, o presidente deu início aos trabalhos, conforme edital de convocação enviados a todos os condôminos, passando ao primeiro item da Ordem do dia: **1. INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO NOS MOLDES DA LEI 10.406/2002 - CÓDIGO CIVIL.** O Sr. Luís Fernando fez uma breve explanação aos presentes sobre a importância da instalação do condomínio, explicando que este ato é necessário para que o mesmo possa, a partir desta data, ter plena capacidade jurídica conferida pela Lei 4.591/1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e Lei 10.406/202 (Código* Civil). Desta forma, neste ato, o empreendimento deixa de ser um condomínio em construção e passa a ser um condomínio de utilização. Esclareceu aos presentes acerca da necessidade de obtenção do CNPJ para o encaminhamento de todas as providências legais em nome do condomínio. Expôs que o síndico que será eleito estará, durante o período do mandato, atrelado ao CNPJ do condomínio. Feitos os esclarecimentos, o Edifício Porto Fino foi instalado sem nenhuma objeção dos presentes, ficando consignado que se procedam a inscrição do CNPJ, bem como as devidas transferências para o CNPJ do Condomínio, de todos os serviços e/ou contrato firmados inicialmente, tais como concessionária de água, luz e gás, contrato de manutenção de elevadores, e outros similares cuja contratação pela construtora tenha sido condicionada para obtenção do Habite-se, visto que a obra foi concluída e entregue através dessa assembleia. Ato contínuo passou-se ao segundo item da Ordem do Dia: **2. APRESENTAÇÃO E RATIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS.** Com a palavra o representante da administradora, inicialmente agradeceu aos presentes pela oportunidade e confiança que será dada e em seguida fez uma breve apresentação da Armis Imóveis, que está sediada à Avenida Rebouças, 1.461 – Cerqueira Cesar, explanando sobre os seus departamentos e enfatizando sobre as funcionalidades do site www.armisimoveis.com.br, pelo qual os proprietários já receberam um e-mail convite com senha e login para que possam acessar a página do condomínio e através dela ter acesso às publicações, tais como comunicados, Convenção, Regulamento Interno, atas, 2ª via de boleto e outros. Em seguida informou que a Armis Imóveis esta à disposição do Condomínio Edifício Porto Fino, para prestar de forma transparente e ágil os serviços de administração, buscando o melhor custo/benefício para todos. Após alguns questionamentos e esclarecimentos prestados, sendo ressaltado que o contrato de prestação de serviço não possui prazo de determinado, foi ratificada a Armis Administração de Imóveis Ltda., como administradora do Condomínio Edifício Porto Fino, contratada por prazo indeterminado denunciado com um mês de antecedência. Passou-se então ao terceiro item da Ordem do Dia: **3. ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUBSÍNDICO E CONSELHO FISCAL** O Sr. Luís Fernando esclareceu aos presentes as funções e responsabilidades do cargo de síndico, subsíndico e conselheiros, enfatizando que o síndico é representante legal e responsável civil e criminalmente do Condomínio. Após alguns esclarecimentos, foi perguntado para os presentes se haveriam candidatos ao cargo de síndico, onde se apresentaram os Srs. José Luiz (apto 073) e Rubens (apto 042), e após responderem aos questionamentos realizados pelos presentes foi aberta a votação, **sendo eleito pela maioria dos presentes o Sr. Rubens Quina dos Santos (apto 42) – CPF 136.036.428-56.** Para o cargo de subsíndico **foi eleito por aclamação o Sr. José Luiz Aparecido Vidal (apto. 73).** Em seguida perguntado se haveriam candidatos aos cargos de conselheiros fiscais, onde se apresentaram os candidatos e após breve apresentação foram eleitos pelos presentes os condôminos para **Membros do Conselho Fiscal Efetivo: Sr. Marcelo Machado Sobrai (apto 75) com 08 votos (aptos 11, 16, 53, 56, 63, 75, 81 e 84), Sra. Marilice Aparecida Scatena (apto. 71) com 07 votos (aptos 13, 32, 45, 46, 55, 64 e 71), Sr. Murilo de**

B



Souza Falleiros (apto 74) com 06 votos (aptos 21, 43, 62, 65, 74 e 76). Ficaram ainda constados 02 votos de abstenção (aptos 42 e 73). Para membros do Conselho Suplentes foram eleitos por aclamação os condôminos: Sra. Alessandra Acquesta Castelli (apto 23), Sr. Ricardo Vieira Santana (apto 13) e Sr. Alexandre Augusto Pedreira (apto 43). Empossados em seus cargos para cumprirem o mandato no período de um ano a partir de 14/02/2017 até 03/02/2018. Restou ainda aprovado pelos presentes a isenção para o cargo de síndico baseada na menor cota condominial, sendo a diferença da unidade do síndico em exercício ser custeada pelo mesmo. Passou-se então ao quarto item da Ordem do Dia: 4. **PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA.** O Sr. Luis Fernando inicialmente esclareceu que a previsão foi dimensionada para atender as necessidades iniciais do condomínio, devendo ser acompanhada e reavaliada a qualquer momento pelo Corpo Diretivo. Em seguida apresentou a empresa STL como empresa de terceirização de funcionários, na qual seus representantes Srs. Leandro e Edson apresentaram a empresas, metodologia de trabalho e explanaram sobre o projeto de instalação de 16 câmeras no condomínio e sistema de controle de acesso de veículos e pedestres, sendo este projeto agregado ao contrato de prestação de serviço em regime de comodato. Ato contínuo o Sr. Luis Fernando enfatizou do perfil do condomínio, onde a despesa mais representativa no orçamento é com funcionários, apresentando então através do datashow as Planilhas da Previsão Orçamentária inicial com as modalidades de portaria 24hs + 1 ASG e portaria 12hs + 1 ASG, a fim de que juntamente com os presentes defina-se o melhor escopo de operação inicial, explanando item a item das despesas que compõe a previsão, inclusive quanto à arrecadação do Fundo de Reserva. Isto posto e após amplos debates sobre a matéria, os presentes chegaram a um consenso que o melhor quadro operacional inicial é com a portaria 24hs + ASG + Zelador, porém os custos iniciais apresentados da empresa terceirizada não contemplava o posto de zelador, sendo que de acordo com o escopo definido apresentou a arrecadação ordinária total de R\$ 36.150,00 conforme planilha anexa.

ESTIMATIVA CONDOMINIAL - APRESENTADA - com port 24hs e 1 ASG		
	BASE	jan/17
DESCRIÇÃO	ESTIMATIVA	
PESSOAL		
- Serviços Terceirizados (Portaria 24hs / e 1 aux Serv Gerais 44hs semanais)	R\$ 21.500,00	
- Contribuições Sindicais	R\$ 100,00	
- NRs	R\$ 200,00	
<i>sub-total</i>	R\$ 21.800,00	60,3043%
CONTRATOS DE MANUTENÇÕES/SERVIÇOS		
- Bombas (contrato)	R\$ 300,00	
- Elevador (contrato para 2 elevadores) confirmar contrato atual!	R\$ 3.000,00	
- CFTV/Portão/Intertone/Antena Coletiva (contrato)	R\$ 600,00	
- Obrigações legais NRs (extintores, caixa d'água, dedetiz, para raios)	R\$ 500,00	
- Administração Armis Imoveis (contrato)	R\$ 1.600,00	
- Seguro Condominial	R\$ 1.000,00	
- Jardinagem	R\$ 600,00	
<i>sub-total</i>	R\$ 7.600,00	21,0235%
TARIFAS PÚBLICAS		
- Água (taxa mínima por unidade - R\$ 41,28 - Sabesp)	R\$ 2.100,00	
- Luz (área comum)	R\$ 1.500,00	
- Gas (confirmar se coletivo)	R\$ 1.500,00	
- Telefone (portaria)	R\$ 150,00	
<i>sub-total</i>	R\$ 5.250,00	14,5228%
DESPESAS GERAIS		
- Expediente (bancárias, correio, xerox, cartórios, etc)	R\$ 400,00	
- Material de limpeza / piscina / descartáveis	R\$ 500,00	
- Material elétrico / hidráulico / Alvenaria	R\$ 300,00	
- Reparos gerais equipamentos / reposição de peças	R\$ 300,00	
<i>sub-total</i>	R\$ 1.500,00	4,1494%
Total Geral Despesas Ordinárias	R\$ 36.150,00	100%



Após mais alguns debates sobre a matéria, foi proposto pelos presentes à aprovação do teto para arrecadação ordinária no valor de R\$ 34.000,00 com o comprometimento do Corpo Diretivo de negociar os custos junto aos prestadores de serviços e a tentativa da contratação do posto de portaria 24hs + 1 ASG + 1 Zelador, sendo ainda que em até 60 dias a Previsão Orçamentária será discutida novamente em assembleia principalmente para reavaliação do modelo de portaria. Foi colocada em votação e por unanimidade foi aprovada a arrecadação Ordinária no valor de R\$ 34.000,00 + Fundo de Reserva no valor de R\$ 1.700,00, sendo consideradas as frações ideais de cada unidade conforme tabela anexada. O vencimento da cota condominial ficou aprovado para todo dia 10 de cada mês a partir de março de 2017.

Previsão Arrecadação	Valor
Despesas Ordinária	R\$ 34.000,00
Fundo de Reserva 5 %	R\$ 1.700,00
Total	R\$ 35.700,00

VALORES POR FRAÇÕES/UNIDADES				
FRAÇÃO IDEAL	UNIDADE	Ordinária	Fundo de Reserva	Total Ord + FR + Rateio
1,8798%	11, 21, 31, 41, 51, 61, 71 e 81	R\$ 639,13	R\$ 31,96	R\$ 671,09
1,8492%	12, 22, 32, 42, 52, 62, 72, e 82	R\$ 628,73	R\$ 31,44	R\$ 660,16
1,7944%	13, 23, 33, 43, 63, 63, 73 e 83	R\$ 610,10	R\$ 30,50	R\$ 640,60
2,5322%	14, 24, 34, 44, 54, 64, 74, 84, 15, 25, 35, 45, 55, 65, 75 e 85	R\$ 860,95	R\$ 43,05	R\$ 904,00
1,9122%	16, 26, 36, 46, 56, 66, 76 e 86	R\$ 650,15	R\$ 32,51	R\$ 682,66

Foi ainda colocado aos presentes que será lançado o rateio extraordinário para o pagamento do IPTU exercício de 2017 de acordo com a fração ideal de cada apto, cujo valor será ainda apresentado pela Construtora, que por sua vez restou aprovado por unanimidade. Passou-se então ao quinto item da Ordem do Dia: **5. ASSUNTOS GERAIS. a)** O Sr. Luís Fernando ressaltou que foi entregue aos proprietários presentes um Manual de Obras e Reformas com algumas instruções iniciais para auxiliar nas reformas internas das unidades, ressaltando quanto ao atendimento da **Norma da ABNT – NBR 16.280/14** que se refere a obras e reformas no interior das unidades, que obrigatoriamente os proprietários deverão comunicar o síndico, bem como apresentar um laudo técnico de engenheiro arquiteto com o recolhimento de ART ou RRT, dependendo o tipo de obra ou reforma que será realizada. **b)** Em até 60 dias será realizada nova assembleia pra aprovação do Regulamento Interno do Condomínio, Revisão da Previsão Orçamentária, Deliberação quanto a Padronização para envidraçamento das sacadas e bem como outros assuntos. **c)** Foi informado pelo Dr. Ivan que para o fechamento da área de serviço já possui o modelo padrão que segue anexado a final desta ata, sendo os procedimentos para instalação, cada proprietário poderá fazer a suas expensas quando desejar com a empresa de sua escolha, devendo obedecer ao modelo apresentado além de comunicar o condomínio e apresentar as documentações conforme exigências da **Norma da ABNT – NBR 16.280/14**. Nada mais havendo a ser tratado e como ninguém mais quis fazer uso da palavra, o Sr. Presidente considerou por encerrados os trabalhos, cuja ata foi por mim redigida e segue assinada pelo Sr. Presidente e por mim, Secretária. São Paulo, 12 de Fevereiro de 2017.



Ivan Bussab
Presidente



Gisleine Aparecida Marchezani
Secretária



Emol.	R\$ 48,99	Protocolado e prenotado sob o n. 2.125.236 em
Estado	R\$ 13,95	17/03/2017 e registrado, hoje, em microfilme
Ípesp	R\$ 7,18	sob o n. 2.125.236 , em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 2,59	São Paulo, 17 de março de 2017
T. Justiça	R\$ 3,36	
M. Público	R\$ 2,35	
Iss	R\$ 1,02	
Total	R\$ 79,44	

Selos e taxas
Recolhidos p/verba

Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala
Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado


Rubens F. da Rocha
Escrevente Autorizado

