



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTOFINO

Rua Dom Bernardo Nogueira 340 – Vila Gumerindo – São Paulo – SP – CNPJ: 27.457.512/0001-38

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA (Nos termos do art. 24 § 2º da lei 4.591/64)

DATA/HORÁRIO: 26 de fevereiro de 2025 – início às 20:00 h- 2º convocação – Término: 22:00h.

LOCAL: Salão de festas do próprio Condomínio

CONVOCAÇÃO: Enviada tempestivamente a todos os condôminos datada de 13 fevereiro de 2025.

PRESIDENTE: JESICA DE ARRUDA E SILVA RICARDO - (Apto. 55);

SECRETARIO: Ricardo Okano Lourenço (Larcon)

PRESENTES: Condôminos por si ou por seus procuradores que assinaram a lista de presenças,
Administradora Larcon: Srs. José Lourenço e Ricardo Okano Lourenço.

ORDEM DO DIA:

1. SORTEIO DAS VAGAS DE GARAGEM;

- ✓ Foi explicado que período do sorteio é a cada dois anos nos termos da Convenção (clausula 4ª, parágrafo 2º) e o critério para realização do sorteio das vagas de garagem aprovado em Assembleia será para cada vaga de garagem na ordem crescente, sorteia-se o apartamento correspondente.
- ✓ Foi sugerido que fosse realizada carta consulta aos condôminos para alteração da periodicidade do sorteio de dois anos para um ano e novo critério de sorteio observando que os apartamentos sorteados para vagas duplas ou triplas no próximo sorteio sejam sorteados entre as vagas simples.
- ✓ **VIGÊNCIA:** Foi sugerido que o novo sorteio passe a vigorar a partir do dia **06 de março de 2025**, quinta-feira, para que durante este período as pessoas conseguissem acertar com seus pares a troca da vaga pelo novo sorteio, ainda, para dar tempo a todos mudaram de subsolo o contato com a Peter Graber para solicitação da alteração da frequência de seu Controle Remoto (TAG) para abertura do portão do subsolo correspondente.
- ✓ A seguir procedeu-se o sorteio, cujo resultado segue em planta enunciativa e relatório por ordem de apartamento.

2. SORTEIO DAS 07(SETE) VAGAS DE MOTO ENTRE OS INTERESSADOS;

- ✓ Foi explicado que o período do sorteio das vagas de motos é de 01(um) ano, ou seja, de 06 de março de 2025 à 05 de março de 2026 e para o segundo período deverá ser realizado o sorteio através de convocação do Condomínio aos interessados no salão de festas. Quanto ao valor da taxa de utilização mensal da vaga para moto, foi lembrado que corresponde à 4% (quatro por cento) da cota condominial do apto. tipo (final 04 e 05) que hoje é de R\$ 34,03 sendo reajustada quando da alteração do valor da taxa de condomínio mensal.
- ✓ Entre os presentes declararam interesse nas vagas de motos para o primeiro período os condôminos das unidades 13, 41, 76 e 81. A seguir procedeu-se o sorteio, sendo o resultado: Vaga



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.
CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

de Motos: 1ºssM01 – Apto. 76; 1ºssM 02 –Apto. 13; 2ºssM04 – Apto.81; 2ºssM05 – Apto. 41. Para as vagas M3 e M6 e M7 não se apresentaram candidatos na assembleia e caso algum condômino se manifeste posteriormente deverá procurar o Síndico.

3. APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ JANEIRO DE 2025;

- ✓ Foi explicado que as contas em aprovação eram as constantes dos demonstrativos enviados mensalmente a todos os condôminos, juntamente e fazendo parte integrante do boleto da taxa de condomínio mensal e que as pastas contendo todos os documentos comprobatórios, foram também enviadas mensalmente ao Conselho Consultivo/Fiscal que as conferiram e as aprovaram, conforme termo de conferência e aprovação assinados e constante de cada pasta, estando as mesmas no recinto da Assembleia para eventuais consultas. Os conselheiros presentes confirmaram sua aprovação.
- ✓ Indagado se alguém tinha alguma dúvida ou gostaria de algum esclarecimento e não tendo ninguém se manifestado, foram as contas do Condomínio até janeiro de 2025 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes, quanto as pastas foi explicado que deverão permanecer no condomínio no local determinado, juntamente com as demais.
- ✓ Foi informado o saldo das contas do condomínio de janeiro/25, final da gestão:

1. ORDINÁRIA	R\$	8.776,75
2. EXTRAORDINÁRIA	R\$	9.169,15
3. FDO. RESERVA	R\$	18.269,23
4. OUTRAS DISPONIBILIDADES – CDB-DI	R\$	56.047,89
5. TOTAL	R\$	92.263,02

4. ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUBSÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL;

- ✓ Foi explicado pelo representante da administradora que o mandato da atual gestão encerra no próximo dia vinte e sete, havendo a necessidade de eleição de novo Corpo Diretivo, para o próximo biênio, sendo solicitado que se apresentassem os candidatos ou fossem feitas indicações para os cargos.
- ✓ Foi consenso dos condôminos presentes à reeleição do Sr. Carlos Barreto (apto. 51), no cargo de Síndico para a nova gestão que vai até 25/02/2027 que consultado acedeu. Não havendo mais indicações ou candidatos foi realizada a votação, tendo sido o **SR. CARLOS ROBERTO DE SOUZA BARRETO (APTO. 51), Portador do RG. nº 22.434.831-0 e do CPF: 240.673.855-87**, eleito pela unanimidade dos presentes, sendo que a representante das unidades de propriedade da construtora não votou a favor e solicitou sua declaração de voto.
- ✓ SUBSÍNDICO: Foi indagado se alguém dos presentes gostaria de se candidatar ao cargo de SUB_SINDICO. Não havendo candidatos este cargo ficou em aberto.
- ✓ CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL: Foi consenso dos condôminos presentes à reeleição das atuais conselheiras:



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.
CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

- SRA. APARECIDA KAZUE OIKAWA– APTO.53
 - SRA. INGRID MOURÃO TRINDADE – APTO.14
 - SRA. LAURA MARIA FERNANDES DOS SANTOS - APTO. 64
- ✓ As Senhoras acederam a indicação e foram eleitas pela unanimidade dos presentes.
- ✓ Desta forma, o Corpo Diretivo foi composto pelos seguintes condôminos::
- **SINDICO:** SR. CARLOS ROBERTO DE SOUZA BARRETO (APTO. 51)
 - **SUBSÍNDICO:** VAGO
 - **CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL :**
 - SRA. APARECIDA KAZUE OIKAWA– APTO.53
 - SRA. INGRID MOURÃO TRINDADE – APTO.14
 - SRA. LAURA MARIA FERNANDES DOS SANTOS - APTO. 64
- ✓ Todos os condôminos eleitos foram eleitos e considerados empossados em seus cargos a partir desta data nos termos da Lei e da Convenção do Condomínio.
- 5. APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA MENSAL PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO;**
- ✓ Foi explicado que de acordo com estudo realizado a atual previsão orçamentária deve suprir as despesas ordinárias do condomínio até setembro de 2025 caso não haja imprevistos, devendo permanecer o mesmo valor até que se mostre insuficiente.
- ✓ Colocada em votação foi a proposta acima aprovada pela unanimidade dos presentes e caso a previsão orçamentária se mostre insuficiente foi delegado poderes ao Síndico e Conselho para reajustá-la de acordo com as necessidades.
- 6. ESTUDO E APROVAÇÃO PARA “UPGRADE” NAS CÂMERAS DO CONDOMÍNIO;**
- ✓ Foi informado pelo síndico da necessidade de atualização do sistema de câmeras do condomínio, com a substituição de algumas que se apresentam em péssimas qualidades de imagem, instalação de outras em pontos cegos, principalmente na garagem.
- ✓ Ainda, por questões de segurança, foi sugerido a instalação de câmeras nos halls dos andares e implantação do sistema de reconhecimento facial para acesso ao edifício.
- ✓ Foi explicado que foram coletados os orçamentos uns recentes e outros da última assembleia, para se ter uma ideia de custos. Após explicações e sugestões foram os itens abaixo aprovados pela unanimidade dos presentes, sendo delegado poderes ao Síndico e Conselho para coletar os orçamentos, negociar e aprovar os de melhores condições técnicas e financeiras para o Condomínio, com a seguinte verba:
- ✓ 1- Upgrade no sistema de câmeras, substituição das inoperantes e instalação de novas em cada hall do andar – Limite de verba de R\$ 13.000,00;
 - ✓ 2- Implantação do Sistema de reconhecimento facial, para acesso ao Condomínio, sendo no total



- ✓ de 05(cinco) equipamentos para os portões e portas de acesso ao edifício – Limite de Verba de R\$ 12.000,00;
- ✓ Sendo que foi delegado ao Síndico e conselho escolherem a(a) empresas que apresentem a proposta com melhor custo benefício.
- ✓ Quanto a verba foi deliberado aprovar ao final, após aprovação dos demais itens que envolve verba.

7. ESTUDO E APROVAÇÃO PARA REPARO NA PISCINA;

- ✓ Foi informado pelo síndico que a piscina estava com os rejuntas dos azulejos se soltando e foi explicado pelas empresas que vieram visitar para apresentação de orçamento que com o tempo irá ocasionar vazamentos, sendo a garagem o local para as infiltrações, devendo ser realizado inclusive na parte externa da piscina. .
- ✓ Após apresentação dos orçamentos de algumas empresas pesquisadas no ano passado, foi aprovado a execução dos serviços de rejunte dos azulejos apenas na parte interna da piscina com a verba limite de R\$ 20.000,00.
- ✓ Foi delegado ao Síndico e Conselho para solicitar novos orçamentos, negociar e aprovar o de melhores condições técnicas e financeiras para o Condomínio.
- ✓ A verba para estas adequações também deverá sair 50% do fundo de reserva e a outra parte arrecadada conforme as condições apresentadas pelas empresas.

8. DELIBERAÇÃO PARA SOLUÇÃO DA INFILTRAÇÃO DE ÁGUA DO VIZINHO PARA RAMPA DO SEGUNDO SUBSOLO;

- ✓ Foi informado pelo Sr. Síndico que a infiltração presente na rampa do segundo subsolo da garagem, segundo os técnicos consultados, vem sendo ocasionada pela infiltração de água do terreno vizinho, que após contatado informaram não ter recursos para executar os serviços.
- ✓ O Sr. Sindico informou que vem sendo executados tratamentos periódicos nesta área com aplicação de produto impermeabilizante na parede do lado do Condomínio, mas são paliativos, uma vez que a causa não está sendo tratada e está no terreno do vizinho.
- ✓ Assim, forma sugeridas algumas alternativas para solução:
 - JUDICIALIZAÇÃO
 - NOTIFICAÇÃO
 - AÇÃO COMINATÓRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER
 - SERVIÇO DE IMPERMEABILIZAÇÃO NO LADO DO CONDOMÍNIO
- ✓ Após algumas considerações foi deliberado o quanto segue:
 - Diante da estimativa de alto custo para ingressar com a ação judicial e não tendo o vizinho recursos, no momento ingressar com a ação judicial estava descartada.



- Existe a necessidade de um estudo mais aprofundado para as alternativas de tratamento. Seja apresentado estudo mais aprofundado por engenheiro e os custos para posterior deliberação, em Assembleia.
- Por enquanto continuar com o tratamento na parede pelo lado do condomínio com produto impermeabilizante, a medida que for aparecendo;

Fechado os itens que envolveram verbas, sendo R\$ 13.000,00 para as câmeras; R\$ 12.000,00 para o reconhecimento facial para acesso ao edifício e R\$ 20.000,00 para o reparo na piscina, totalizando R\$ 45.000,00 foi sugerido e aprovado pela unanimidade dos presentes que da verba total aprovada pelo Corpo Diretivo, metade seja utilizada da conta fundo de reserva e a outra metade arrecadada juntamente com a taxa condominial mensal a partir de abril de 2025 na mesma quantidade de parcelas conseguida nas negociações.

9. ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO

Foi explicado que na arrecadação da verba dos itens de manutenção, sendo os reparos na piscina, é de responsabilidade do locatário, ou seja, o proprietário pode repassar ao seu locatário. Mas na arrecadação dos itens que forem acrescentar ao condomínio, como as câmeras e os equipamentos de reconhecimento facial serão de responsabilidade do locador, ou seja, não poderá ser repassado ao locatário.

Cumprida a ordem do dia e não havendo mais assuntos a serem discutidos a Sra. Presidente, encerrou a presente reunião, sendo elaborada esta ata nos seus exatos termos e segue assinada eletronicamente pela Senhora Presidente e por mim Secretário em formato digital, nos termos da MP 2.200-2/2001 e da Lei 14.063/2020 para em seguida seja registrada no Cartório de Títulos e Documentos para dar publicidade.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.

Assinado digitalmente na ZapSign por
JESICA DE ARRUDA E SILVA RICARDO
Data: 12/03/2025 11:28:45 (UTC-03:00)

JESICA DE ARRUDA E SILVA RICARDO
CPF: 362.000.691-15
Presidente

Assinado digitalmente na ZapSign por
RICARDO OKANO LOURENÇO
Data: 11/03/2025 19:59:09 (UTC-03:00)

RICARDO OKANO LOURENÇO
CPF: 256.788.318-52
Secretário

Assinado digitalmente na ZapSign por
Carlos Roberto de Souza Barreto
Data: 12/03/2025 11:54:57 (UTC-03:00)

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 12 Março 2025, 11:54:57

Status: Assinado

Documento: ATA248_AGO_260225.Pdf

Número: 6ae00b80-26ea-4460-a315-580151b69ee8

Data da criação: 11 Março 2025, 18:21:27

Hash do documento original (SHA256): cfde95360486ebc64acb617372b14e1bd5c5b0c127c6549990d3dd466e4ade5c



Assinaturas

3 de 3 Assinaturas

Assinado para aprovar  via ZapSign by Truora

JESICA DE ARRUDA E SILVA RICARDO

Data e hora da assinatura: 12 Março 2025, 11:28:45

Token: d6cce512-ce46-4d6a-bccd-0966f0982433

Assinatura

JESICA DE ARRUDA E SILVA RICARDO

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5514997512034

E-mail: jesicaarrudasr@gmail.com

IP: 187.109.156.50

Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_3_1 like Mac OS X)

AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.3 Mobile/15E148

Safari/604.1

Assinado  via ZapSign by Truora

RICARDO OKANO LOURENÇO

Data e hora da assinatura: 11 Março 2025, 19:59:09

Token: 9a8bd8a8-fa63-4657-bc93-4fdf3acb01a0

Assinatura

RICARDO OKANO LOURENÇO

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5511966389484

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

Localização aproximada: -23.620020, -46.617667

IP: 187.74.44.197

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/133.0.0.0 Mobile Safari/537.36

Assinado  via ZapSign by Truora

CARLOS ROBERTO DE SOUZA BARRETO

Data e hora da assinatura: 12 Março 2025, 11:54:57

Token: 3cdc3ea5-cc0d-4f90-8bd3-487539c79b69

Assinatura

Carlos Roberto de Souza Barreto

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5511995886611

E-mail: barreto.sindicoportofino@gmail.com

Localização aproximada: -23.585013, -46.626848

IP: 189.40.91.26

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-A505GT) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.141 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 6ae00b80-26ea-4460-a315-580151b69ee8, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 6ae00b80-26ea-4460-a315-580151b69ee8. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.