

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO
TIMES SQUARE COSMOPOLITAN MIX REALIZADA NO DIA 28 DE MARÇO DE
2.017.

Aos vinte e oito dias do mês de março do ano de dois mil e dezessete, os condôminos cujos nomes constam do livro apropriado e que como os demais foram convocados por carta protocolizada, compareceram ao salão de reuniões do edifício localizado nesta Capital na Avenida Jamaris, 100 – Planalto Paulista, São Paulo-SP, para deliberar sobre os seguintes assuntos constantes do Edital de Convocação: **1 – APRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÃO DAS CONTAS DO EXERCÍCIO DE 2016; 2 – ELEIÇÃO DE SÍNDICO GERAL, SUBSÍNDICO GERAL, SUBSÍNDICO DAS TORRES E CONSELHEIROS; 3 – APRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA 2017; 4 – APRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÃO DO PLANO DE MELHORIAS PARA 2017; 5 – ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO.** Às vinte horas, em segunda convocação, o Dr. Sérgio Carreiro de Teves, assessor jurídico da Administradora, abriu a sessão, em seguida constituiu a mesa diretiva tendo sido eleitos, por unanimidade, o Sr. **HERBERT SILVA ORTIZ**, sala 511 Wall Street, para Presidente o qual indicou para Secretário, o Dr. Sérgio Carreiro de Teves. Com a palavra o Sr. Presidente procedeu à leitura do Edital de Convocação, passando em seguida a palavra a Sra. Amanda Farago, Gerente Geral do Empreendimento a qual destacou a presença do Sr. Diogo Morais, Gerente Regional de Operações da Administradora passando a discorrer sobre o primeiro item da Ordem do dia **“APRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÃO DAS CONTAS DO EXERCÍCIO DE 2016** – Informou o Sra. Amanda que as contas foram submetidas à auditoria da empresa - Auditoria – Bento & Consultores Associados e que foram debatidas com o Conselho e por ele apreciadas, sendo que ambos recomendam sua aprovação pela Assembleia. O Sr. Bento, da empresa de auditoria destacou que examinou as entradas e saídas e o saldo do movimento financeiro de 2016, tendo encontrado tudo em ordem e que realizou o trabalho de exame das contas, nos termos da resolução 1277/10 do Conselho Federal de Contabilidade que a provou a NBC 4.400 informou que todas as contas foram observadas, entre recebimento e pagamentos, os saldos bancários foram comprovados, o dinheiro está efetivamente depositado, permanecendo o relatório à disposição dos que se interessarem examiná-lo. Observou que a auditoria também envolveu a unidade Wall Street. Solicitou a palavra o Sr. Luiz, unidade 1009 do Wall Street, o qual indagou sobre os saldos negativos que se verificam nas contas do Wall Street, o Sr. Everton responsável pela Lello Administradora do Wall Street, disse que tais saldos são suportados pelos fundos ou por outras contas, e que são decorrentes das inadimplências e, se permanecerem negativos, a administração da Lello cobre sem encargos, como fez em outros momentos. Em seguida a Sra. Amanda passou a apresentar slides projetados com todas as contas consolidadas, apresentando as receitas e despesas. Destacou a Sra. Amanda que todas as contas que serão apresentadas a seguir estão embasadas nos documentos constantes das pastas que permanecerão à disposição de todos na administração e que neste momento encontravam-se sobre a mesa. O saldo das duas Torres e do Condomínio Geral em banco no final de dezembro era de R\$ 990.587,00 composto de R\$ 90.698,00 da conta operacional, R\$ 2.678,00 do Décimo Terceiro, R\$ 193.254,00 do Fundo de Reserva, e ainda de uma aplicação de R\$ 703.956,00. Nesta Conta de aplicação há R\$ 334.834,00 da cota extra para os corredores; R\$ 127.645,00, cota extra para o restaurante; R\$ 149.000,00, provisão para SABESP, tendo em vista o fato de termos ganho em primeira instância a possibilidade de recolher a menor a taxa pela reclassificação do empreendimento não mais como totalmente comercial; e R\$ 50.000,00 de créditos previdenciários recebidos em razão de ganhos no judiciário por taxas pagas a maior sobre



encargos trabalhistas. O Consolidado de Receitas de 2016 (**MERCURE-ADAGIO-CONDOMÍNIO GERAL**) foi de R\$ 7.504.096,00, contra as orçadas de R\$ 7.473.805,00, ou seja: R\$ 30.291,00 maior. O Consolidado de Despesas, apresentou um total de R\$ 6.727.124,00 contra as orçadas de R\$ 7.212.966,00. Portanto, as despesas foram a menor em R\$ 485.842,00. O resultado foi positivo em R\$ 516.133,00. Prestou outras informações e esclareceu as dúvidas apresentadas, destacou que em receitas houve um ganho, uma vez que ingressaram nessa conta verbas de leilão de um imóvel e de aplicações, em despesas tivemos uma redução de gastos públicos, especialmente com água, como citado, devido revisão tarifária da Sabesp. Houve redução, em média, de 13 funcionários em operação, mesmo assim tivemos rescisões trabalhistas e recursos pagos em razão da quebra da terceirizada de segurança Prevenir, que nos custou R\$ 95.000,00. Além desse prejuízo com questões trabalhistas, a Prevenir emitiu títulos indevidos de cobrança de mensalidades no valor de R\$ 142.000,00, sem que tenha prestado os serviços, o valor foi pago em juízo, e imediatamente o Condomínio, através do Dr. Mauricio Felberg, entrou com o processo de cobrança para recuperar este valor, bem como qualquer custo ou despesa gerada por este e demais processos com a empresa. Ainda houve o prejuízo de R\$ 42.000,00 de honorários advocatícios, tudo está ajuizado. Em Seguida comunicou que no lugar dos vigilantes da Prevenir, foi contratado serviço de controladores de acesso da empresa Megavig, o que permitiu uma economia-ano de R\$ 178.000,00, importante para proporcionar ao Condomínio possibilidades de custear os prejuízos da Prevenir. O plenário indagou dos cuidados que foram tomados quando da contratação dessa empresa, uma vez que a anterior acabou causando todos esses prejuízos. A Sra. Amanda destacou o risco inerente à terceirização, confirmou que todos os cuidados foram tomados, inclusive com relação ao contrato, e quanto a Prevenir, no momento da contratação era a melhor e absolutamente correta, prestava serviço em outras empresas de diferentes ramos de atividade e importante referência, e apesar do contrato prever todas as responsabilidades trabalhistas por parte da contratada, da exigência dos documentos, exames médicos, recibos, da entrega mensal de todas guias de recolhimento e documentos dos seus funcionários, posteriormente foi identificada fraude por parte da empresa. Sobre essa nova empresa o plenário recomendou que além da tomada dos documentos de todos os trabalhadores, como tem sido feito, que de preferência do contrato conste um aditivo que possibilite ao Condomínio reter um percentual do pagamento mensal, que somente será liberado após apresentação seguida da auditoria dos documentos entregues, sem que isso possa ser considerado inadimplência do empreendimento. Dentre outros processos judiciais, além do da SABESP, onde fomos exitosos em primeira instância, ainda há o de recuperação do ICMS sobre a energia que está tramitando com a chance de recuperar um valor estimado de R\$ 100.000,00. Quanto à inadimplência, o valor Consolidado até Março de 2017 é de R\$ 396.058,00, ajuizados R\$ 318.797,00, 80% do total, tendo sido informado que os processos estão em andamento não havendo previsão de término, porém alguns já estão em fase final, há apartamentos avaliados e já penhorados, devendo entrar em leilão. Em cobrança administrativa R\$ 31.797,00, correspondentes aos devedores de até 3 meses de taxas. 12% da inadimplência é da Torre Comercial, correspondentes ao valor de R\$ 46.073,00. Quanto às melhorias realizadas em 2016, foram gastos R\$ 268.000,00, sendo elas compostas de corredores R\$ 176.650,00; Aquecedores de passagem R\$ 58.015,00; Sprinklers R\$ 7.770,00; Restaurante R\$ 12.000,00 e Equipamentos (aspiradores, containers de lixo, no breaks, carinhos) R\$ 13.601,87. Submetidas à votação as contas dos edifícios **MERCURE E ADAGIO**, assim como do **CONDOMÍNIO GERAL** de 2016 foram aprovadas à unanimidade. Prosseguindo a palavra foi passada para o Sr. Everton Costa, da Lello Administradora, para apresentar as contas do **WALL STREET** – torre comercial, apresentou um breve resumo das contas, iniciando com o saldo final em 31.12.16, no montante de R\$ 7.070.96, relativo ao saldo

inicial de R\$ (-36.833,76), entradas R\$ 1.247.038,54; saídas R\$ 1.203.144,83. Esse saldo acrescido do saldo de R\$ 453,00 na conta do Condomínio no Itaú, perfaz um saldo total em 31.12.16 de R\$ 7.523,97. Destacou as inadimplências especialmente dos dois maiores conjuntos de salas, hoje no montante de R\$ 354.342,43, já ajuizadas, um deles está aguardando julgamento do agravo interposto para penhora, outro aguardando deferimento do pedido de penhora da unidade e outro aguardando cumprimento da citação por hora certa tendo em vista a ocultação dos sócios da executada. Encerrada a exposição, foram as contas do WALL STREET colocadas à votação, tendo merecido a aprovação à unanimidade dos presentes. A palavra retornou para o Sr. Presidente o qual, colocou em apreciação o segundo item da ordem do dia: **ELEIÇÃO DE SÍNDICO GERAL, SUBSÍNDICO GERAL, SUBSÍNDICOS DAS TORRES E CONSELHEIROS** – Com a palavra o sr. Presidente, exortou os presentes a candidatarem-se, como não houve candidatos, o Sr. Afonso Mello, unidade 904C (Adagio), candidatou-se a Síndico e apresentou uma chapa constituída para completar o quadro diretivo, ou seja: para Síndico Geral – **AFONSO CELSO ALMEIDA E MELLO**, unidade 904C (Adagio), brasileiro, divorciado, portador do RG: 11.655.739 SSP, CPF: 049.853.098-18, empresário e comerciante, domiciliado à Av. Jamaris, 100, ap. 904C, Planalto Paulista, São Paulo, SP. Para Subsíndico Geral – **MARCOS MACERATTI**, unidade 409WS (WallStreet); para Subsíndico da TORRE MERCURE – Sr. **FABIO JOSÉ STEIMBERG**, unidade 505D (Mercure) e 1003C (Adagio); para Subsíndico da TORRE ADAGIO – Sr. **EVALDO BORGES**, unidade 704C (Adagio); para Subsíndico da TORRE WALL STREET – Dra. **JANE OBA**, unidade 809WS (Wall Street); para membros do Conselho Consultivo da TORRE ADAGIO – Srs. **VANDER VASCONCELOS**, unidade 703C (Adagio); **OLAVO MOLINA**, unidade 911c (Adagio) e **SERGIO NUNES**, unidade 1008C (Adagio); para membros do Conselho Consultivo do MERCURE – Srs. **MARCELO MATRONI**, unidade 501d (Mercure); Sra. **DENISE STEIN**, unidade 1510D (Mercure) Sr. **FRANCISCO TOLEDO NETO**, unidade 1102D (Mercure).

TORRE WALL STREET – Srs. **JULIO SERGIO CARDOZO** unidades 1201WS e 1202WS (Wall Street), 1309D e 1310D (Mercure) ; Sr. **HERBERT ORTIZ**, unidade 511WS (WallStreet); e Sr. **ARTHUR DELGADO**, unidade 810WS (WallStreet). Submetida à votação a chapa apresentada, foram todos eleitos à unanimidade pelos condôminos presentes, os quais foram desde logo empossados pelo sr. Presidente, devendo ocupar seus postos pelo período de dois anos a partir desta data. Em seguida colocou o Sr. Presidente em apreciação o terceiro item da ordem do dia: **APRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA 2017**. Sra. Amanda com a palavra projetou os quadros componentes da Previsão Orçamentária. Esclareceu em princípio que não haverá reajuste prévio nas taxas condominiais, também, não há previsão de cotas extras. Para que este cenário seja possível, não estão contempladas provisões para possíveis despesas com os processos da empresa Prevenir e serão interrompidas as provisões da Sabesp, devendo neste último caso, ser preservado em aplicação o atual valor, de R\$ 149.000,00. O orçamento foi previamente apresentado e debatido com o Síndico e com o Conselho Consultivo os quais recomendam sua aprovação pelo plenário. Prosseguindo, disse que a Previsão fora elaborada com bases na média da movimentação mensal do ano passado e, particularmente, com relação ao pessoal no mês de dezembro de 2016, por refletir a realidade com maior precisão. Projetou esses valores para serem comparados entre si. A previsão das despesas é de R\$ 7.572.842,00 e das receitas R\$ 7.572.840,00, exaltou que o entendimento é de que este será mais um ano de sobrevivência, portanto não estão previstos grandes investimentos, e a posição atual, como apresentado, é de equilíbrio das contas, com as medidas tomadas e com os recursos que temos. Todavia, como pode haver surpresas, como ocorre em todos os anos, o Conselho solicita autorização para que possa eventualmente, se necessário for, deliberar sobre uma ajuste de até 6% da taxa mensal de



período, a menos que as necessidades sejam maiores, hipótese na qual, será chamada nova assembleia. A previsão é a cobrança da mesma taxa condominial cobrada em 2016 e até esta data. Assim sendo, serão pagas de acordo com a fração ideal dos apartamentos as seguintes Taxas mensais, a partir de 1 de abril de 2017 : **EDIFICIO COLONNADE (Adagio)** – apartamentos do 2º ao 9º andares, taxa de R\$ 1.187,38; Apartamentos do 10º. ao 12º andares - taxa de R\$ 1.789,09; apartamentos de nrs. 1005 e 1006, taxa de R\$ 2.374,75. **EDIFICIO DIAMOND (Mercure)** - apartamentos do 2º ao 15º. andares, taxa de R\$ 1.222,12; apartamentos do 16º. ao 18º andares, finais 3,4,7 e 8 – taxa de R\$ R\$ 1.588,77 e , apartamentos do 16º ao 18º andar, finais 1,2,5,6 – taxa de R\$ 1.710,97. Taxas correspondentes ao **GERAL** – salas do 2º ao 12º andares, taxa de R\$ 80,25, Cobertura 1301, taxa de R\$1.099,12 e Cobertura 1302, taxa de R\$ 922,57. Colocado o orçamento das unidades **MERCURE- DIAMOND- CONDOMINIO GERAL** em votação, foi o mesmo aprovado à unanimidade dos presentes, com autorização para o Conselho deliberar sobre um ajuste até 6%, caso haja necessidade. Na sequência igualmente foi apresentada a previsão orçamentária do **WALL STREET**, pelo Sr. Everton , sendo que o total previsto para despesas é de R\$ 78.404,00, para as Receitas R\$ 78.869,12, sendo que as taxas de condomínio deverão ser as seguintes de acordo com as frações ideais dos conjuntos, ou seja: fração ideal 0,006839900 – taxa de R\$ 674,08; fração ideal de 0,093710000 – taxa de R\$ 9.234,90 e fração ideal de 0,078662100, taxa de R\$ 7.751,92, havendo um aumento de 5%. O fundo de provisão de inadimplência será mantido até que o quadro se altere.Quanto às Melhorias, estão previstos gastos de R\$ 42.800,00 para colocação da central de iluminação de emergência por exigência do Corpo de Bombeiros para liberação do AVCB, e caso essa exigência se concretize no ato da vistoria poderá ser custeado pelo saldo do Fundo de Reserva ou através de arrecadação de cota-extra se necessário; Colocado orçamento do **WALL STREET** e a arrecadação extra caso necessário em votação, foi o mesmo aprovado à unanimidade de seus condôminos presentes em assembleia. Prosseguindo, colocou o Sr. Presidente em apreciação o quatro item da ordem do dia: **APRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÃO DO PLANO DE MELHORIAS PARA 2017** – A Sra. Amanda prosseguiu com a palavra e apresentou inicialmente o plano de Melhorias as quais serão tomadas como emergenciais, e que demandarão um custo estimado de R\$ 272.150,00, suportados pelo fundo de reserva que deverá ser coletado durante o ano junto com a taxa condominial, devendo permanecer intacto a reserva atual do fundo de R\$ 195.000,00. Como sempre todas as compras e contratações são feitas mediante mínimo de três orçamentos e autorizadas pelo Síndico, Subsíndicos, Conselhos Consultivos. A previsão de investimento é a seguinte visando muitos deles a renovação do AVCB – central de iluminação de emergência; sinalização de emergência; Correção de Sprinklers – pontos necessários dos andares Mercure que passarão por processo de reforma; Servidor/Interfaces e infra estrutura de TI, sendo 50% do valor suportado pelo Pool; Substituição do calçamento na área entre Frans Café, Mercure e Adagio, identificada como mais precária devido maior circulação de pessoas e realocação dos Aquecedores de Passagem da Torre Mercure. Para a torre Office, caso haja a recuperação de cotas em atraso, os serviços de revisão e impermeabilização dos vidros poderão ser realizados. Colocadas as benfeitorias em apreciação foram elas aprovadas à unanimidade dos presentes. Em prosseguimento colocou o Sr. Presidente em aberto o ultimo item da ordem do dia: **ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO**. Pediu a palavra o Sr. Paulo Camargo, unidade 310 do Wall Street, para demonstrar sua preocupação com a instalação de depósito de materiais, refeitório dos garagemistas e até escritório do restaurante no segundo subsolo, quando, inclusive poderemos ter problemas na renovação do AVCB, é perigosa a manutenção desses depósitos. Os Srs. Diogo e Amanda concordaram com o Sr. Paulo e disseram que infelizmente os



edifícios não contemplam áreas suficientes para suportar a operação e comprometeram-se a buscar a possibilidade de outras alternativas e também trabalharem para aumentar a segurança destes espaços. Em seguida o Sr. Paulo, unidade 707, também, do Wall Street, sugeriu que fosse instalada uma escada dentro da piscina, além das escadas de alvenaria existentes hoje, e também, reclamou da temperatura da água, pois os aquecedores não fornecem energia suficiente. O chefe de manutenção que estava presente, Celio Machado, disse verificar essa possibilidade de colocação da escada e o assunto será validado pelo conselho, quanto à temperatura da água, confirmou o funcionamento do climatizador e explicou que realmente não tem a potência e eficácia de um aquecedor, sendo o equipamento suficiente para aumentar a temperatura da água para temperatura ambiente. Na sequência a Sra Rosa, pediu a palavra para pedir atenção com a manutenção dos andares e de seu aspecto e preservação, sendo que os carrinhos destroem as paredes e tudo está ficando muito prejudicado, dando má aparência. Sra. Amanda concordou, ressaltou que este é um ponto que incomoda a administração, que vem trabalhando já há algum tempo para melhorar esta condição e comprometeu-se a continuar buscando possíveis soluções adequadas diante do atual cenário. Ninguém mais tendo solicitado a palavra, o Sr. Presidente deu por encerrada a assembleia agradecendo a presença de todos e recomendando à Administradora a lavratura desta ata que segue assinada por ele e pelo Sr. Secretário.

São Paulo, em 28 de março de 2017.



Herbert Silva Ortiz

Presidente



Sergio Carreiro de Teves



Secretário