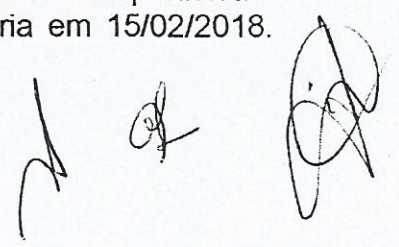


**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO
TIMES SQUARE COSMOPOLITAN MIX REALIZADA NO DIA 21 DE MARÇO DE
2.018**

Aos vinte e um dias do mês de março do ano de dois mil e dezoito, 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 – Moema, São Paulo-SP, para deliberar sobre os seguintes assuntos constantes do Edital de Convocação: **1 – APRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÃO SOBRE A PRESTAÇÃO DE CONTAS DO EXERCÍCIO DE 2017; 2 – APRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA E PLANO DE MELHORIAS PARA 2018; 3- DELIBERAÇÃO DA PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE SANÇÕES CONFORME LEGISLAÇÃO VIGENTE PARA CONDOMÍNIOS (CÓDIGO CIVIL, ART. 1337, PARÁGRAFO ÚNICO) COM INTUITO DE IMPEDIR REPETIÇÃO DE COMPORTAMENTO ANTI-SOCIAL; 4 – ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO.** Às dezenove horas, em segunda convocação, a Sra. Amanda Farago, Gerente Geral do condomínio, abriu a sessão, em seguida constituiu a mesa diretiva tendo sido eleitos, por unanimidade, o Sr. **Olavo Molina**, unidade 911C, para Presidente o qual indicou para Secretário, o Dr. Sergio Carreiro de Teves, assessor jurídico do Condomínio. Com a palavra o Sr. Presidente procedeu à leitura do Edital de Convocação, passando em seguida a palavra a Sra. Amanda Farago, a qual destacou a presença do Sr. Afonso Celso Almeida Silva e Mello, Sindico Geral passando a discorrer sobre o primeiro item da Ordem do dia **“APRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÃO SOBRE A PRESTAÇÃO DE CONTAS DO EXERCÍCIO DE 2017** – 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 2017, 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 nas contas, permanecendo o relatório à disposição dos que se interessarem examina-lo. Observou que a auditoria também envolveu a unidade Wall Street, sobre a qual, também, não há observações sobre suas contas. Em seguida a Sra. Amanda passou a apresentar slides projetados com todas as contas consolidadas, destacando inicialmente as receitas e despesas. Destacou a Sra. Amanda que todas as contas que apresentadas 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 – **MERCURE E ADÁGIO** e do **CONDOMÍNIO GERAL** em banco no final de dezembro era de R\$ 935.761,00 composto de R\$ 64.863,00 da conta operacional, R\$ 579,00 do Décimo Terceiro, R\$ 255.324,00 do Fundo de Reserva, e ainda de uma aplicação de R\$ 592,930,00. Nesta Conta de aplicação há R\$ 334.834,00 da cota extra para os corredores ; R\$ 71.699,00, cota extra para o



restaurante; R\$ 100.000,00, provisão para SABESP, tendo em vista o fato de termos ganho em primeira instância a possibilidade de recolher a menor taxa pela reclassificação do empreendimento para taxa residencial e não mais comercial; e R\$25.000,00 de créditos previdenciários recebidos em razão de ganhos no judiciário por taxas pagas a maior sobre encargos trabalhistas, e, ainda uma Provisão para reclamações trabalhistas da Prevenir de R\$ 41.183,00. Em seguida apresentou a inadimplência em 28.02.2018, sendo que o total consolidado da inadimplência é de R\$ 540.679,00, dois quais, 75% ou R\$ 403.350,00 estão ajuizados, e que tem-se regularmente procedido ao protesto das contribuições que ficam em atraso a partir de 02 meses, antes de encaminhar para a cobrança judicial. Prestou outras informações e esclareceu as dúvidas apresentadas, destacou que em receitas houve uma pequena redução de 1% e nas despesas uma redução de 3%, vis a vis do orçado o que demonstra absoluto equilíbrio com o orçamento, apesar da crise. O total das receitas foram de R\$ 7.163.246,00 contra uma previsão de R\$ 7.222.363,00 e, o total das Despesas foram de R\$ 6.782.019,00 contra orçadas R\$ 6.961.503,00. Considerando, ainda que foram investidos em melhorias / reformas R\$ 436.054,00, conforme previamente autorizadas em Assembleias anteriores. Destacou as principais variações das receitas e despesas, passando por todas as contas que compõem as receitas e despesas fixadas na tela. Em seguida fez o detalhamento das melhorias realizadas em 2017; no montante geral de R\$ 436.054,00, constante dos itens: continuidade da reforma do restaurante, renovação dos corredores e rampa de acesso à piscina, além das aprovadas para 2017: piso suspenso externo, adequações para a renovação do AVCB, troca do servidor, aquecedor da caldeira, diversos como equipamentos de segurança-piscina e sprinklers. Prosseguindo destacou a renovação do AVCB até Fevereiro de 2.021 e as benfeitorias feitas no Condomínio em função disto. Seguiu apresentando os processos trabalhistas em andamento, da ex prestadora de serviços de vigilantes, Prevenir, consistentes em 16 ações, sendo que 9 estão em julgamento, sendo que em 2017, entre depósitos recursais, acordos e sentença, foram gastos R\$ 101.000,00. Por outro lado, com relação ao processo do Condomínio contra a Prevenir, obtivemos duas sentenças favoráveis para recuperação de valores, R\$ 142 mil de títulos indevidos e que foram pagos em juízo, mais R\$ 42 mil de honorários e R\$ 95 mil entre recursos e condenações, O processo em face da Prevenir aguarda julgamento de recurso especial no STJ. Submetidas à votação as contas de 2017 dos edifícios **MERCURE E ADAGIO**, assim como, do **CONDOMÍNIO GERAL** foram aprovadas à unanimidade. Prosseguindo a palavra foi passada para o Sr. Everton Costa, da Administradora Lello Condomínios, para apresentar as contas da Torre Office – Wall Street, e apresentou um breve resumo das contas, iniciando com o saldo final de 31.12.17, no montante de R\$ 47.624,53, relativo ao saldo inicial de R\$ 7.070,92, com o total de entradas de R\$ 1.164.132,06 e o total de saídas R\$1.123.578,45. A composição do saldo final de R\$ 47.624,53 é formado pelos respectivos saldos das contas a seguir: operacional R\$ - 2.032,28, provisão inadimplência R\$ 339,24, conta de repasse ao condomínio geral R\$ 10.767,90 e fundo de reserva R\$ 38.549,67. Destacou as inadimplências especialmente dos dois maiores conjuntos de salas, hoje no montante de R\$ 558.472,99, já ajuizadas, um deles em penhora e outro ainda em fase de citação atualmente por carta precatória em 15/02/2018.

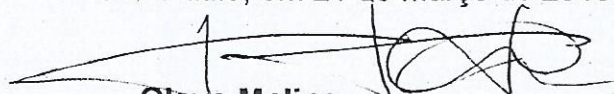


Encerrada a exposição, foram as contas do WALL STREET colocadas à votação, tendo merecido a aprovação à unanimidade dos presentes. Em seguida colocou o Sr. Presidente em apreciação o segundo item da ordem do dia **APRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA 2018**. Prosseguiu a Sra. Amanda com a palavra projetando os quadros componentes da Previsão orçamentária. Esclareceu em princípio que estamos sem reajustes desde dezembro de 2015, tivemos nesse período até agora 8% de aumento no IGPM no acumulado no período e de dissídio Coletivo 17%. Para o exercício de 2018, o reajuste médio proposto é de 5,9% na taxa, sem previsão de cota extra e com a deliberação do plenário sobre a concessão, para o Conselho, de permissão para aumento da taxa em até 5%, de acordo com a demanda, e sem a necessidade de uma Assembleia Extraordinária para autorizar. O orçamento foi longamente debatido com o Sindico e com o Conselho Consultivo, os quais recomendam sua aprovação pelo plenário. Prosseguindo, disse que a Previsão fora elaborada com base na média da movimentação mensal do ano passado, estimados os devidos reajustes e dissídio anuais, e, particularmente, com relação ao pessoal no mês de dezembro de 2017, por refletir a realidade com maior precisão. Projetou esses valores para serem comparados entre si. A previsão das despesas é de R\$ 7.531.971,00 e das receitas R\$ 7.531.971,00, sendo previsto mais um ano de "sobrevivência", com controle de despesas e equilíbrio das contas. Todavia, como pode haver surpresas, como medida de segurança e conforme deliberado em todos os anos, o Conselho solicita novamente autorização, como já dito anteriormente, para que possa eventualmente, se necessário for, deliberar sobre um ajuste de até 5% na taxa, a menos que as necessidades sejam maiores, hipótese na qual, será chamada nova assembleia. O total das despesas a ratear mensalmente para as torres – **Mercure e Adágio** juntamente com o **Condomínio Geral** será de R\$ 508.015,58. A previsão é a cobrança das taxas condominiais a seguir e que serão pagas de acordo com a fração ideal dos apartamentos e salas, mensalmente a partir de 1 de abril de 2018: **EDIFÍCIO MERCURE** - apartamentos do 2º ao 15º andares, taxa de R\$ 1.294,58; Apartamentos do 16º. ao 18º andares, finais 3, 4, 7 e 8, - taxa de R\$ 1.682,98; Apartamentos do 16º. ao 18º andares, finais 1, 2, 5 e 6, - taxa de R\$ 1.812,43. **EDIFÍCIO ADAGIO** - apartamentos do 2º ao 9º. andares, taxa de R\$ 1.257,35; apartamentos do 10º. ao 12º andares – taxa de R\$ 1.894,46 e , apartamentos de nrs. 1005 e 1006, taxa de R\$ 2.514,71. Para o **EDIFÍCIO WALL STREET**, as taxas relativas ao Condomínio Geral serão – salas do 2º ao 12º andares – taxa de R\$ 84,29; Cobertura 1301 – taxa de R\$ 1.154,51 e Cobertura 1302 – taxa de R\$ 969,07. A Sra. Amanda prosseguiu com a palavra e apresentou o plano de Melhorias, que estima-se que demandará um investimento de aproximados R\$ 275.300,00, suportados pelo fundo de reserva que deverá ser coletado durante o ano junto com a taxa condominial, devendo permanecer intacta a reserva atual do fundo de R\$ 255.324,00. Como sempre todas as compras e contratações são feitas mediante mínimo de três orçamentos e autorizadas pelo Sindico, Subsindicos, Conselhos Consultivos de cada prédio. A previsão de investimento é a seguinte: no condomínio geral – acessibilidade das áreas comuns, conforme determinação legal; continuidade da substituição do piso suspenso – área em frente do salão de beleza até restaurante; correção do sistema de ar condicionado das áreas de eventos, no montante de R\$ 247.000,00. Para os Flats ,

nas duas torres – 1 lavagem de vidros das fachadas ; correção de infiltração lobby – Mercure, no montante de R\$ 28.340,00. Sobre a acessibilidade, a Sra. Amanda noticiou que, além da adaptação das áreas comuns e acessos do Condomínio, datada de 2004, a lei Federal de nr. 13.146-15 que é a Lei Brasileira de Inclusão e que entrou em vigor em 1 de janeiro deste ano que dispunha sobre a necessidade de 10% dos apartamentos adaptados a pessoas com necessidades especiais, foi alterada, tendo sido revistas suas exigências e concedendo mais 4 anos para as adaptações, facilitando os empreendimentos com habite-se anteriores a 2004. Hoje o Adagio tem 1 apto completamente adaptado, e na torre Mercure 2 apartamentos em reforma para adaptação. As áreas comuns prosseguem em projeto para início das obras. Colocado o orçamento das unidades **MERCURE, E ADAGIO e CONDOMINIO GERAL** em votação, foi o mesmo aprovado à unanimidade dos presentes, com autorização para o Conselho deliberar sobre um ajuste até 5%, caso haja necessidade. Na sequência igualmente foi apresentada, pelo Sr. Everton a previsão orçamentária do **WALL STREET**, esclarecendo que o fundo de inadimplência será mantido e que o total previsto de rateio ordinário será de 76.482,12, sendo que as taxas de condomínio acrescidas do condomínio geral e fundo de reserva, deverão ser as seguintes de acordo com as frações ideais dos conjuntos, ou seja: fração ideal 0,006839900 – taxa de R\$ 708,66; fração ideal de 0,093710000 – taxa de R\$ 9.709,02 e fração ideal de 0,078662100, taxa de R\$ 8.149,95, havendo um aumento de 5,5%. Quanto às Melhorias/Conservação, estão previstos gastos de R\$ 9 mil, para a lavagem das janelas de vidro e que serão custeadas pelo saldo do Fundo de Reserva e ainda mediante acompanhamento de fluxo de caixa, composto de 38.549,67 em dez/17; Colocado orçamento do **WALL STREET** em votação, foi o mesmo aprovado à unanimidade de seus condôminos presentes à assembléia. Prosseguindo, colocou o Sr. Presidente em apreciação o terceiro item da ordem do dia: **DELIBERAÇÃO DA PROPOSTA DE APLICAÇÕES DE SANÇÕES CONFORME LEI VIGENTE PARA CONDOMINIOS (ARTIGO 1337 DO CODIGO CIVIL BRASILEIRO) COM O INTUITO DE IMPEDIR REPETIÇÃO DE COMPORTAMENTO ANTI-SOCIAL**. Prosseguiu com a palavra a Sra. Amanda e esclareceu aos presentes que este item foi colocado em apreciação, por recomendação dos advogados que apoiam o Condomínio, visto que o decreto do Código Civil que regulamenta esta sanção para Condomínios é posterior à lavratura da Convenção do Times Square. Em razão do fato de que tem sido comum no edifício o mau comportamento, especialmente de locatários, e os recursos que disponibiliza a Convenção como ferramentas para inibir tais atitudes, muito fracos e que não surtem os efeitos desejados, pois, sempre as mesmas pessoas voltam a cometer as mesmas faltas, deixando a administração sem qualquer possibilidade de punir convenientemente os infratores, os que prejudicam os demais condôminos, e perturbadores da ordem. A convenção do condomínio é do momento em que o empreendimento foi incorporado, antes do novo código civil, como já citado, e prevê punições ínfimas e baseadas em percentuais das taxas de condomínio. O novo Código Civil que é de 2002, com vigência a partir de 2003, permite recursos punitivos mais eficazes ao infrator, com advertência inicialmente, e multas de até 5 vezes uma contribuição condominial ou finalmente, com uma multa de até 10 vezes o valor da contribuição condominial, dentro de uma escala que exige sempre a previa ou a posterior deliberação, dependendo da gravidade da infração. Com isso

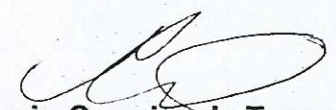
se espera punir o infrator de uma vez para que não volte a cometer as mesmas infrações. Como o Código Civil é lei Federal e que inclusive até pelos tribunais vem sendo aplicada na matéria de punições, pois, embora as convenções façam a previsão de multas de 20% sobre a inadimplência, o código fala de 2% e os juízes só admitem esta multa, logo, com certeza não impedirão que se aplique os demais dispositivos punitivos sobre a indisciplina dos condôminos e seus locatários, partindo do princípio que os locadores é que respondem pelos atos de seus locatários. Encerrada a exposição foi submetida à votação esta proposta a qual foi aprovada à unanimidade dos condôminos, desde que seja tomada pelo colegiado síndico e conselho. A Sra Cristina Bardelli Cordeiro, 1802D, registrou seu voto de aprovação concomitante a um serviço de ouvidoria no Condomínio. Para encerrar, colocou o senhor presidente em aberto o último item da ordem do dia: **ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO**. Pediu a palavra a Sra Cristina Bardelli Cordeiro 1802D, para reclamar da continuidade do barulho no sistema de água ou aquecedores, recorrente de muitos e muitos anos, que não foi solucionado de vez pela administração, o Síndico presente, Sr. Afonso observou que continuará atento à reclamação, apesar de que tudo que poderia ser feito já o foi pelo condomínio. O Sr Afonso ressaltou que todos os equipamentos estão em conformidade técnica, é o nível de ruído, medido inclusive através de um laudo profissional, está abaixo do limite. A Sra. Rosa Dias da Silva, 510C, solicitou registro da necessidade de mais cuidados para conservação e manutenção dos andares, inclusive há pouco reformados, e salientou as portas das bases de acesso à área de serviços. 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 21 de março de 2018.



Olavo Molina

Presidente



Sergio Carreiro de Teves

Secretário

Timesquare-ago 21.03.18

