

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TIMES SQUARE COSMOPOLITAN MIX REALIZADA NO DIA 4 DE DEZEMBRO DE 2.018

Aos quatro dias do mês de dezembro 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 dos Jamaris, 100 – Moema, São Paulo-SP, para deliberar sobre os seguintes assuntos constantes do Edital de Convocação: **1 – Comunicado do resultado da ação do Condomínio Times Square em face da SABESP (Processo nr. 1005232-16.2013.8.26.0100) ; 2- Deliberação acerca da recomendação do corpo diretivo quanto a destinação do valor recebido como crédito do indébito da SABESP.** 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 eleito, por unanimidade, o Sr. Olavo Heitor Fray Molina, unidade 911 da Torre Adagio, 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. Assumiu a palavra o Sr. Sindico o qual enfatizou que hoje não se vai pedir dinheiro, muito pelo contrário, estaremos comunicando o sucesso de um processo que nos rendeu um excelente resultado, o que nos causou um importante trabalho junto com o Conselho nos últimos 4 meses através de várias conversas, reuniões e consultas a especialistas jurídicos, auditores, tributaristas e economistas, no sentido de formalizarmos a melhor proposta a ser apresentada dentro do estrito interesse de todos e em obediência aos princípios jurídicos e contábeis. Nesse momento a Sra. Cristina Bardelli Cordeiro, do apartamento 1802 – Mercure, pediu a palavra para solicitar que a assembleia fosse gravada. O Sr. Sindico disse que não há obrigatoriedade e a Sra. Amanda enfatizou que nem está preparada para isso, já que não foi encomendado o aparelhamento mais apropriado. Depois de algumas discussões, resolveu o plenário que a assembleia fosse gravada, mesmo que fosse por celular. Em seguida o Sr. Presidente colocou em apreciação o primeiro item da Ordem do dia **“Comunicado do resultado da ação do Condomínio Times Square em face da SABESP (Processo nr. 1005232-16.2013.8.26.0100).** A palavra foi passada para a Sra. Amanda, a qual iniciou lembrando a todos o origem do processo, o qual foi ajuizado em 2013, com objetivo de adequar a tarifa de consumo da água, da até então modalidade comercial, para modalidade mista, o resultado foi exitoso, sendo que a partir de 2015 foi alterada a classificação de uso da modalidade de água de comercial para mista, ou seja um ponto comercial e 366 residenciais, sendo que em decorrência dessa reclassificação a diferença paga a maior durante os últimos 10 anos, foi devolvida pela Sabesp com juros e correção monetária. O valor devolvido foi de R\$ 11.954.942,70, dos quais foram deduzidos os honorários advocatícios de R\$ 2.375.988,55 e as despesas com perícia técnica de R\$ 66.687,60, restando para o condomínio, liquido R\$ 9.512.266,55. Esse valor está devidamente aplicado, tendo sido procurado o investimento mais seguro e conservador no sentido de

1335858

17 JAN 2019

REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

protegê-lo, sem que houvesse prazo mínimo para acesso ao montante, pois ainda não havia sido submetido à Assembléia. Imediatamente ao recebimento, o valor foi aplicado no Itaú Corp Plus Rf referenciado-DI, títulos públicos e privados, com uma taxa de administração 0,18% ao ano. Tendo sido contabilizado como Fundo de Reservas. Destacou, como já dito pelo Sr. Síndico que foram consultados advogados, auditores, tributaristas e a própria Administradora Accor, para chegar-se às melhores propostas ao condomínio. Em seguida, o Sr Presidente colocou em apreciação a segunda ordem do dia. Com a palavra, a Amanda passou a apresentar portanto o item 2 da pauta, Deliberação acerca da recomendação do corpo diretivo quanto a destinação do valor recebido como crédito do indébito da Sabesp., para devidas deliberações. Baseada em três premissas: Fundo de reservas para o Condomínio Geral; 2 – Manutenções críticas- obras emergências do Condomínio e Devolução aos proprietários das unidades Mercure, Adágio e Wall Street. Seguiu com foco e enfatizando as Obras Emergenciais: foi elaborado um relatório técnico fotográfico, por uma equipe externa de engenharia, consultores da Accor. O relatório completo, com os apontamentos e recomendações da equipe, foi apresentado ao Síndico e Conselho, que definiram pela priorização das obras e interferências recomendadas, utilizando os critérios de urgência e segurança. A partir daí, foi estabelecido ao menos um orçamento para cada obra, por parte de fornecedores especializados. A Amanda explicou que cada obra estará sujeita a outros orçamentos no momento da execução, e que demandarão de aprovação do Síndico e Conselho. Seguiu com apresentação de um gráfico das obras propostas como emergenciais: a maior parte do investimento refere-se à Prevenção de Incêndio, Câmeras de Monitoramento e Segurança, Sistema de Exaustão, finalização da troca do Piso Suspenso nas áreas comuns, Acessibilidade e Paisagismo da Praça, Acessibilidade e Estética do Lobby Mercure. Para o sistema de incêndio, a Amanda destacou a situação muito crítica da tubulação de cobre com mais de 18 anos, que apresenta vazamentos constantes, como é de conhecimento de muitos condôminos que estiveram em reuniões anteriores ou já vivenciaram isto, além da Central de Incêndio da Torre Adágio que precisa ser substituída, e do Sistema Autônomo de Iluminação de Emergência que precisa ser criado, em atendimento às novas normas dos bombeiros. Os riscos são danos com os vazamentos, sinistros, e até o possível comprometimento do seguro do edifício. A Amanda apresentou imagens da atual tubulação e ressaltou a importância desta oportunidade para corrigir efetivamente todos estes problemas, já que nunca foi possível adequar devido a falta de recurso financeiro. Apresentou a proposta da substituição da tubulação, sprinklers, em CPVC da Tigre Fire, explicou ser mais barato e ter durabilidade maior, de cerca de 40 anos, além da manutenção mais simples. Os valores estimados pelo orçamento recebido para essas obras são: Tubulação de incêndio – Adágio R\$ 779.000,00; Estacionamento (condomínio geral) R\$ 691.000,00; Mercure R\$ 781.100,00, Central de Incêndio, só no Adágio R\$ 65.550,00 e iluminação de emergência Mercure e Adágio R\$ 105.067,00, portanto, só para a questão da prevenção de incêndio, a previsão é de R\$ 2.421.000,00, ou seja 70% dos investimentos propostos. Para as Torres Flats, estão previstas benfeitorias nas Câmeras de Segurança R\$ 197.795,00, e no Condomínio Geral R\$ 84.769,00, assim como ainda no Condomínio Geral o Piso Suspenso, Praça Central e área da piscina com total estimado de R\$ 375.692,00, Ainda na Praça Central,

1335858

11 JAN 11

aproveitando a interferência para a adequação da acessibilidade, propõe-se a contratação de Projeto e execução de Paisagismo, com atualização elétrica. Para esta interferência, estima-se o valor de R\$ 150.000,00. No Lobby do Mercure, a proposta é de adequar a acessibilidade em atendimento também às novas normas, e melhorar a estética do lobby e entrada externa. Estimou-se para isso R\$ 180.000,00. Para a Exaustão, das torres Mercure e Adagio, R\$ 150.000,00 para cada um. Estas últimas três interferências demandam de projetos ou, no caso da exaustão, de um diagnóstico definitivo que ainda está sendo buscado. Desta maneira, os valores apresentados são apenas estimativas, que precisarão ser devidamente orçados. Mas o total previsto para o investimento nas obras não deve sofrer variações, e os valores em aplicação terão rendimentos. Novamente a Amanda reôsaltou que qualquer interferência seguirá a regra do mapa de concorrência, com mínimo de três orçamentos, e deverá ser aprovada pelo Síndico / Conselho. As benfeitorias que estão sendo propostas com prioridade representam para os Flats R\$ 3.376.799,00. Havendo saldo do investimento, será mantido em aplicação própria para destino a ser dado em assembleia futura. O prazo estimado para execução destas obras é o 1º Trimestre de 2020. Prosseguiu com a palavra a Amanda a qual, passou a apresentar as **Recomendações do Conselho do Condomínio para a destinação da verba recebida da SABESP. PROPOSTA I** - 1) Fundo de Reservas para o Condomínio Geral; 2) Realizar as obras emergenciais, e manutenções críticas do Condomínio conforme apresentadas e 3) Devolução aos proprietários das unidades Mercure, Adagio e Wall Street. Quanto ao item 1 - Fundo de Reservas para o Condomínio Geral, seria manter um valor correspondente a 8% do montante recebido e que corresponderia a R\$ 790.469,35, para eventuais contingências jurídicas que pudessem surgir em função do recebimento e distribuição desta verba, no decorrer de no mínimo 3 anos, segundo recomendação dos especialistas consultados, com distribuição a posteriori, caso não seja utilizada, por decisão dos condôminos o que reduziria o valor a ser distribuído entre as Torres a R\$ 8.721.797,20. Divisão desse valor para cada torre do Condomínio com base na média de consumo de água, nos últimos 10 anos, extraído das contas mensais da SABESP através da mensuração de medidores internos de consumo, ou seja: 13,13% ao Wall Street - R\$ 1.145.014,72; 40,57% ao Adagio R\$ 3.538.101,62 e 46,31% ao Mercure - R\$ 4.038.680,86. A destinação do crédito seria 45% para pagamento das obras emergenciais, igual a R\$ 3.409.552,12 e 55% a ser distribuído aos proprietários, ou seja R\$ 4.167.230,37. **PROPOSTA II** - Sem aplicação de um fundo de reservas para o Condomínio Geral, o que permitiria a utilização do valor recebido, ou seja, R\$ 9.512.266,55 a ser rateado entre as torres. Nesse caso teríamos a seguinte divisão 13,13% para Wall Street R\$ 1.248.960,60; Adagio 40,57% R\$ 3.859.126,54 e Mercure 46,30% R\$ 4.404.179,41. O que permitiria um rateio de 41% ou R\$ 3.387.955,44 para as obras emergenciais e 59% R\$ 4.875.350,51 para distribuição aos proprietários. Ou seja: R\$ 3.859.126,54 - Adagio e R\$ 4.404.179, 41 para o Mercure. Encerrada esta exposição sobre os valores a serem disponíveis para deliberação sobre o seu destino, passou o Sr. Presidente a tratar da **DISTRIBUIÇÃO PARA OS PROPRIETÁRIOS** - Dentro da recomendação do Conselho do Condomínio a Sra. Amanda apresentou inicialmente uma simulação com 55% para **ISENÇÃO DA TAXA DE CONDOMÍNIO**, como distribuição aos proprietários, ou seja com a

1335858

11 JAN 2020

REGISTRO EM MOVIDA Nº 1
TÍTULOS E DOCUMENTOS
DE OFÍCIO DE REGISTRO DE

primeira hipótese de constituição do Fundo de Reservas, o que daria uma estimativa de 7,7 meses de isenção de taxas. E, uma simulação de Isenção de Taxas de Condomínio, com 59% dos créditos, ou seja sem a constituição do Fundo de Reservas, o que daria uma estimativa de 9 meses com isenção de taxa de condomínio. E projetou os quadros respectivos sobre os valores que caberiam aos condôminos, dentro de suas frações ideais em cada prédio, fazendo a consideração de que, segundo os especialistas consultados não haveria incidência de impostos de renda na fonte, muito embora, segundo reforçado pelo Sr. Síndico, não se deva deixar de considerar a hipótese, embora remota. Para dar sustentação a esta proposta indicada pelo Conselho, a Amanda apresentou as seguintes observações a serem consideradas no modelo de isenção de taxas de condomínio: - garantia de inadimplência zero em benefício do próprio condomínio, durante o período de isenção das taxas; - menos riscos envolvidos devido a complexidade para distribuição do valor em conta, como as comprovações de propriedade de cada um; possibilidade de desconsiderar a incidência do IRF, devido menor risco já que a restituição ocorreria através de taxas condominiais, mas ressaltou que há pareceres diferentes de tributaristas, que entendem que como há juros de mora nesse valor, há uma possibilidade do fisco considerar a incidência do IR sobre estes juros, que correspondem aproximadamente ao montante de 4,2 milhões de reais. Neste caso, a Amanda ressaltou que, se escolhida esta alternativa, é importante que todos assumam o risco, que apesar de baixo, existe e deve ser considerado, e qualquer consequência futura será compartilhada com todos os condôminos. Com relação a apartamentos locados, cada proprietário dependendo de seu modelo de contrato, deverá tratar com seu inquilino, diretamente, o pagamento do valor relativo à cada taxa isentada – uma vez que este é um benefício do proprietário, pois, ele é o responsável pelo pagamento das taxas condominiais. Quanto aos poolistas, os respectivos valores serão distribuídos mensalmente como lucro, pois, não serão pagas taxas e o resultado aumentará naturalmente pela diminuição das despesas. Apresentou uma simulação dos 55% de crédito aos proprietários se forem distribuídos os valores em dinheiro, em conta, onde haverá a incidência do IRF por recomendação dos tributaristas consultados, apresentando os números na proporção de cada um dentro de suas frações ideais. Fazendo a mesma coisa com 59%. Discorreu sobre os critérios para o caso de crédito em conta, onde deverá haver a comprovação da propriedade de cada apartamento, a necessidade da contratação de um escritório para analisar a documentação apresentada por cada proprietário, a incidência do IRF e ainda a possível inadimplência das taxas condominiais. Com relação aos atuais inadimplentes, os créditos não serão distribuídos e se analisará caso a caso. Encerrada toda exposição e os debates, o Sr. Presidente colocou em votação as duas propostas apresentadas, ou seja:

PROPOSTA 1 – Com fundo de reservas, sendo 45% dos valores recebidos para obras emergências e 55% devolvido aos proprietários, **PROPOSTA 2** – Sem constituição do Fundo de Reservas, com 41% para obras emergências e 59% distribuído. Colocada em votação a segunda proposta foi a vencedora à unanimidade, ou seja sem o fundo de reservas e 41% para obras emergências e 59% para distribuição aos proprietários. Em seguida, colocou o Sr. Presidente em votação o **MODELO DA DEVOLUÇÃO DO VALOR RECEBIDO**, ou seja – com isenção de taxas condominiais por 9 meses com um risco menor de incidência do

1335858

11 JAN 2011

REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
DE OFÍCIO DO REGISTRO DE

IRF ou a devolução com crédito em conta com o IRF, apurado o resultado foi vencedora a segunda proposta ou seja: **41% para as obras emergências e 59% com isenção de taxas condominiais pelo período estimado de 9 meses.** Em seguida o Sr. Everton, representante da administradora Lello ocupou a palavra para discorrer sobre o mesmo tema unicamente para os condôminos proprietários das unidades comerciais do Wall Street , iniciando pelas manutenções críticas a serem realizadas na torre de escritórios Wall Street e passou aos valores estimados pelo orçamentos recebidos que totalizavam R\$ 572.426,00 distribuídos entre as obras do condomínio Geral anteriormente demonstradas no valor de R\$ 320.374,00, que representa a participação da torre de escritórios no custeio na proporção de 26% e as manutenções da própria torre no valor de R\$ 252.052,00 detalhadas nos seguintes serviços:

CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO/MELHORIAS - WALL STREET 2018

VALOR	FORNECEDOR	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS/MELHORIAS	OBSERVAÇÃO
147.000,00	AC Frankiw Eduardo	Vedação externa nas 4 faces do Edifício	116 janelas de frente/fundos+15 prumadas de vidro/frente+6 prumadas
67.000,00	7seven Cond.Serv.	Postura interna (mão de obra+material)	Paredes +Teto da Recepção+11 de Sl.p/ind + 123 Portas + 19 P/Corta
15.000,00	Kit House Eduardo Silva	limpeza externa das janelas de vidros da fachada - 4 faces da	2 lavagens - semestral apos vedação das janelas de vidro.
3.785,00	André Escarabichi	Atualização dos computadores (1 PC+ 1 Note)	Novo PC da Intel p/a Sala da Ana - a troca de HD do notebook + 1 bateria p/o
8.176,00	André Escarabichi	Troca de 32 câmeras (Tecnologia HD CFTV)	Não trocaria a fiação e não cobraria a mão de obra
4.750,00	Tapeçaria São Carlos	Reforma de 8 poltronas Barcelona	Troca do revestimento em couro ecologico nautico branco.
2.500,00	Inter Com. Eletro x	66 lâmpadas (diversas) em led	Marquise + andares + elevadores
2.541,00	Kuchar Com.Serv.	2 Capachos Personalizados - Wall Street	Entrada da Recepção - 2º subsolo
1.300,00	Sabia Flores & Jardim - Paulo	2 vasos com flores artificiais	1 sendo grande dentro sl. Reunião + 1 arranjo de mesa lado de fora Piso P
252.052,00		Estimativa de Obras - Torre Wall Street	
320.374,00		Estimativa de Obras - Cond. Geral	26% sobre a Fração Ideal do Geral
572.426,00			

Após a exposição das melhorias críticas a serem realizadas passaram a discorrer sobre a forma de distribuição do saldo dos valores para os proprietários. Igualmente à decisão tomada nos flats os proprietários presentes optaram pela isenção da taxa de condomínio, que conforme planilha de demonstração ocorrerá por 5 taxas e meia mensais, a partir de fevereiro de 2019.

Conforme **PROPOSTA II** , Sem aplicação de um fundo de reservas para o Condomínio Geral, o que permitiria a utilização do valor recebido, ou seja, R\$

1335858

11 JAN 2019

REGISTRO EM MICROFILME
TÍTULOS E DOCUMENTOS
9º OFICIAL DE REGISTRO DE

8282881 11 JAN 11

9.512.266,55 a ser rateado entre as torres, nesse caso teríamos o recebimento de 13,13% para a Torre Wall Street de R\$ 1.248.960,60, sendo 46% do valor destinado as obras e melhorias (R\$ 572.506,00) e o saldo remanescente a ser devolvido aos proprietários no valor de R\$ 676.454,60 o que representa 54%. 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.

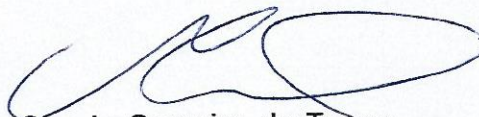
São Paulo, 04 de dezembro de 2018.



Olavo Molina

Presidente

Timesquare-age 04.12.18



Sergio Carreiro de Teves

Secretário

11 JAN 11 1335858

REGISTRO EM MICROFILME Nº 314-28 ANDAR

RUA BOA VISTA

9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS