

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO
EDIFÍCIO TIMES SQUARE COSMOPOLITAN MIX REALIZADA NO
DIA 26 DE MARÇO DE 2.019**

Aos vinte e seis dias do mês de março do ano de dois mil e dezenove, 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 EXERCICIO DE 2018;** 2 - **ELEIÇÃO DO SINDICO, SUBSINDICOS E CONSELHEIROS DO CONDOMÍNIO;** 3- **APRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA 2019;** 4 - **APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO PARA O PROJETO DE ACESSIBILDADE E ATUALIZAÇÃO DO LOBBY DA TORRE MERCURE, CONFORME APROVADO EM ÚLTIMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA;** 5 - **ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO.** Às dezenove horas e trinta minutos, em segunda convocação, com a presença constante da Lista que rubricada pela mesa, fará parte integrante da presente ata, 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 Molina, unidade 911 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 passando a discorrer sobre o primeiro item da Ordem do dia **APRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÃO SOBRE A PRESTAÇÃO DE CONTAS DO EXERCICIO DE 2018** – Informou a 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, saídas e o saldo do movimento financeiro de 2018, 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 aprovou a NBC 4.400, informou que todas

as contas foram observadas, entre recebimentos e pagamentos, os saldos bancários foram comprovados, o dinheiro está efetivamente depositado nas contas, permanecendo o relatório à disposição dos que se interessarem examiná-lo e que fará parte integrante do arquivo desta ata. Observou que a auditoria também envolveu a unidade Wall Street, sobre a qual, também, não há observações. Em seguida a Sra. Amanda passou a apresentar os slides projetados com todas as contas consolidadas, do Condomínio Geral e das Torres Mercure e Adágio, destacando 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. As demonstrações financeiras, rubricadas pela mesa, farão parte integrante desta ata. O saldo das duas Torres – **MERCURE E ADÁGIO** e do **CONDOMÍNIO GERAL** em banco no final de dezembro era de R\$10.838.698,00 composto de R\$ 133.060,00 da conta operacional, R\$ 1.034,00 do Décimo Terceiro, R\$ 264.686,00 do Fundo de Reserva, e ainda de uma aplicação de benfeitorias, de R\$ 592.009,00, detalhada em seguida, e mais o valor relativo à indenização da Sabesp de R\$ 9.847.909,00. Na Conta de aplicação de benfeitorias, havia em 31/12/2018, o valor de R\$ 96.917,00 da cota extra para os corredores; R\$ 71.699,00, para reforma do restaurante; R\$ 156.582,00 para provisão da Eletropaulo, cujo processo aberto pelo condomínio para revisão do TUSD ainda está em julgamento; Provisão para reclamações trabalhistas de R\$ 109.016,00, e benfeitorias aprovadas e em andamento de R\$ 157.795,00, como acessibilidade e troca do piso suspenso. Amanda explicou que, os corredores estão agora em fase de finalização, e que a acessibilidade e a troca do piso aguardam o projeto completo de acessibilidade e paisagismo, aprovados em última A.G.E., para que se faça uma única intervenção nas áreas. Apresentou as Receitas e Despesas em linhas abertas, destacando que em receitas houve uma variação positiva de 1,57% e nas despesas uma variação negativa de 0,19%, praticamente vis a vis do orçado, o que demonstra absoluto equilíbrio com o orçamento previamente aprovado. O total das receitas orçado para o ano de 2018 foi de R\$ 7.563.399,00 contra o realizado de R\$ 7.683.926,00. O total das Despesas orçado foi de R\$ 7.291.838,00 contra R\$ 7.306.005,00 realizado. Detalhou as principais variações de receitas e despesas, passando por todas as contas que as compõem projetadas na tela. Em seguida fez o detalhamento das melhorias realizadas em 2018, no montante geral de R\$ 322.877,00,

constante dos itens: 85% do total investido na renovação dos corredores, piso suspenso externo, adequações para a renovação do AVCB e acessibilidade. Em seguida apresentou a inadimplência em 28.02.2019, sendo que o total consolidado é de R\$ 512.405,00 sendo que R\$ 444.188,00 ou 87% do total, estão ajuizados. Tem-se regularmente procedido ao protesto das contribuições que ficam em atraso antes de encaminhar para a cobrança judicial. Há, ainda R\$ 60.619,00, 12% do total, correspondentes às taxas do Condomínio Geral para o Wall Street, e R\$ 7.598,00, 1% do montante de taxas em aberto, ainda em processo de cobrança interna. Destacou que a inadimplência atual está 9% abaixo do mesmo período de 2018. Apresentou em seguida, o status de cada um dos processos das unidades cujas taxas foram ajuizadas, estando a maior parte deles com o escritório de advocacia do Dr. Mauricio Felberg, e um dos processos apenas, com escritório Ruivo Advogados. Prestou outras informações e esclareceu as dúvidas apresentadas. Prosseguindo destacou os processos trabalhistas em andamento, consistentes em 16 ações do ex prestador de serviços de vigilância, Prevenir, sendo que 7 estão ainda em julgamento. Em 2017, entre depósitos recursais, acordos e sentenças, foram gastos R\$101.000,00. Em 2018, R\$ 131.000,00. O escritório de advocacia responsável pelo acompanhamento trabalhista estima um risco de perda de R\$ 176.000,00 para as ações ainda em aberto. Amanda observou que estas ações somam 1,5 milhões requeridos. Com relação ao processo do Condomínio contra a Prevenir, temos uma sentença favorável com recuperação parcial dos valores requeridos: R\$ 142 mil de títulos indevidos, pagos em juízo, mais R\$ 42 mil de honorários e R\$ 95 mil entre recursos e condenações. Já foi iniciado o processo de cumprimento de sentença com a recuperação, por enquanto, dos valores pagos em juízo. O Sr. Presidente opinou no sentido de que, futuramente, se faça um estudo sobre a possibilidade de não mais contratar essas empresas de segurança terceirizada, mas, ter funcionários próprios, que seria mais seguro, pois, teríamos nas mãos o controle trabalhista. Sra Amanda seguiu dirimindo dúvidas e em seguida, deu continuidade com a apresentação de 2 novos processos trabalhistas, diretamente contra o Condomínio, de ex colaboradores da limpeza, demitidos sem justa causa, e com todos os direitos garantidos. A primeira audiência está prevista para o mês de abril deste ano. Amanda reforçou que a provisão de valores aplicados para possíveis perdas trabalhistas é justamente com intuito de não sobrecarregar o custo operacional em caso de perda. Submetidas à votação as contas



de 2018 dos edifícios **MERCURE E ADAGIO**, assim como, do **CONDOMÍNIO GERAL** foram aprovadas à unanimidade. Prosseguindo a palavra foi passada para o Sr. Everton Costa, Gerente da administradora Lello Condomínios, para apresentar as contas do **WALL STREET – Office**. Apresentou um breve resumo das contas, iniciando com o saldo final de 31/12/18, no montante de R\$ 53.167,59, relativo ao saldo inicial em janeiro de 2018 de R\$ 47.624,53, entradas R\$ 1.320.156,69 e saídas R\$ 1.314.613,63. Em seguida foi demonstrado o saldo da conta aplicação conforme abaixo:

EM 31/12/ 2018 - CONTA CORRENTE: R\$ 453,12

EM 13/02/2019 - SALDO CONTA APLICAÇÃO E CORRENTE /AÇÃO
SABESP R\$ 882.168,41

Valor do repasse ação Sabesp: 1.293.030 40

(-) repasse custos das melhorias - condomínio geral proporcional Wall Street R\$320.000,00

(-) repasse abatimento da taxa de fevereiro R\$103.545,63

Destacou as inadimplências especialmente dos dois maiores conjuntos Duplex, hoje no montante de R\$ 624.505,48, já ajuizadas, sendo que um deles já se encontra com data marcada para o Leilão on line no dia 29/04/2019, as 14horas e com encerramento para o dia 23/05/2019 as 14horas e o outro Duplex com ação vencida, já iniciado processo de Cumprimento de Sentença, tendo sido realizado acordo que foi descumprido, e aguarda portanto o deferimento da penhora da unidade objetivando Leilões Judiciais. E os demais conjuntos sendo 4 (quatro) deles de 30 a 33m² no montante de R\$ 86.107,70, também ajuizadas com ação vencida em ambas as instâncias, já iniciado processo de Cumprimento de Sentença, aguardando a avaliação do imóvel objetivando leilões judiciais e 2 deles aguardando a penhora da unidade deferida objetivando leilões judiciais. 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: **ELEIÇÃO DO SÍNDICO, SUBSINDICOS E CONSELHEIROS DO CONDOMINIO**. Com a palavra o Sr. Sindico Afonso Celso Almeida Silva e Mello apresentou a relação contendo sua equipe de trabalho, com todos os cargos preenchidos e a composição do novo conselho. O Sr. Presidente Olavo Molina, como Conselheiro da atual gestão, questionou o fato de que não fora incluído na nova chapa proposta. O Sr. Síndico informou

que como ele não compareceu à última reunião de conselho, prévia da Assembléia, onde houve a definição e as tratativas para a composição da nova equipe consultiva, e que em decorrência de não ter a confirmação e autorização do Sr. Olavo para a sua participação, seu nome não foi confirmado. O Sr. Olavo propôs candidatar-se para um cargo de conselheiro, mas, o Sr. Afonso argumentou não ser possível desfazer a chapa em razão dos compromissos assumidos junto aos que se dispuseram a compô-la, inclusive os que não estavam presentes, porém outorgaram poderes expressos para votarem e serem votados, portanto, são candidatos legítimos e deveriam ser respeitados, conforme previsto cláusula vinte e dois da convenção. O Sr. Afonso convidou o Sr. Olavo a ser colaborador do Conselho. O sistema de eleição através de chapas previamente organizadas já foi anteriormente discutido e validado em plenário, e vem sendo adotado há anos, em razão da dificuldade, no decorrer de uma Assembleia, de fazer a composição e a votação para 14 cargos, devido falta de candidatos disponíveis para assumirem a função. A Convenção do Condomínio esclarece no capítulo VII, cláusula 31, parágrafo primeiro, que a mesma Assembléia que eleger o Síndico, elegerá também um subsíndico geral, o subsíndico de cada torre e os três conselheiros consultivos de cada torre pelo mesmo período previsto no caput, permitida a reeleição. E que é legal o sistema, e como citado, já aceito pelo plenário e utilizado pelo menos nos últimos 10 anos pelo condomínio. Encerrado o debate, verificou-se não haver outros candidatos. Colocou em votação o Sr. Presidente através dos nomes constantes da chapa para ocupar os cargos em questão, tendo sido aprovados, pela maioria, apenas com um voto discordante da Sra. Cristina Cordeiro, apto. 1802, tendo sido eleitos para cumprir o mandato pelo prazo de dois anos a contar de 26 de março de 2019 a se encerrar na Assembléia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, os senhores: para Síndico Geral – reeleito o Sr. AFONSO CELSO ALMEIDA SILVA E MELLO – unidade 904, Adagio, (R.G. 11.655.739 SSP e CPF 049.853.098-18); para Subsíndico Geral - Marcos Maceratti unidade 409 Wall Street, para Subsíndico do Edifício Mercure – Sr. Fabio Jose Steinberg, unidade 505; para Subsíndico do Edifício Adagio – Sr. Evaldo Estevão Fabiano Borges, unidade 704; para Subsíndico do WALL STREET, Dra. Jane Oba, unidade 809; para Membros do Conselho Consultivo Mercure: Srs. Marcelo Matroni, Vander Luis Vasconcelos e Francisco Toledo Neto, unidades 501, 1304 e 1102, respectivamente. Para Membros do



Conselho Consultivo Adagio: Srs. João Bosco Olivito, Tania Friederich e Ana Maria Leite Soares, unidades 1010, 611 e 516, respectivamente.; para Membros do Wall Street: Srs. Júlio Sergio de Souza Cardozo, Arthur Figueiredo Delgado e Ângela Lucena Ortiz, unidades 1201/1202, 810 e 511 respectivamente. Destacou a Sra. Amanda que a remuneração do síndico, permanece como determinado em Convenção, através da isenção da taxa condominial e os subsíndicos e conselheiros, não são remunerados. Os eleitos tomarão posse de seus cargos, mediante assinatura dos respectivos termos de posse lavrados no livro de registro de atas de reuniões do Conselho de Representantes do Condomínio, cujas cópias fazem parte desta ata, declarando, não estarem impedidos, por lei especial, ou condenados por crime falimentar, de prevaricação ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda, que temporariamente, o acesso a cargos públicos. Na sequência, colocou o Sr. Presidente em apreciação e votação o terceiro item da ordem do dia: **APRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA 2019** - Prosseguiu a Sra. Amanda com a palavra projetando os quadros componentes da Previsão orçamentária. Esclareceu em princípio que tivemos nesse último período, 7,5% de aumento de IGPM. Para o exercício de 2019, a atualização de taxa proposta é de 2,34%. Ressaltou que não está sendo contemplada nesta previsão, a aplicação do Fundo de Reservas, visto que, como apresentado no início, o Fundo já está composto em conformidade à Convenção. Conforme deliberado na Assembleia Extraordinária de dezembro do ano passado, temos a estimativa de 9 meses sem a cobrança da taxa, com o aproveitamento da verba recebida da Sabesp e ainda podemos votar uma autorização prévia para o Conselho, de reajuste até 5% sem necessidade de uma nova AGE. O orçamento foi longamente 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 2018, por refletir a realidade com maior precisão. Projeto esses valores para serem comparados entre si, explicando as principais variações. A previsão das despesas consolidadas do Condomínio Geral e dos Edifícios Mercure e Adágio é de R\$ 7.976.913,00 e das receitas R\$ 7.976.913,00. Há um equilíbrio total das contas, com as medidas tomadas e com os recursos que temos.

Todavia, por segurança, como ocorre em todos os anos, o Conselho solicita autorização, como já dito anteriormente, para que possa eventualmente, se necessário for, deliberar sobre um ajuste de até 5%, a menos que as necessidades sejam maiores, hipótese na qual, será chamada nova assembleia. O total estimado das despesas a ratear mensalmente para as Torres – **Mercure e Adagio** juntamente com o **Condomínio Geral** será de R\$ 519.628,77. A previsão é a cobrança das taxas condominiais conforme tabela a seguir e que serão pagas de acordo com a fração ideal dos apartamentos mensalmente a partir de 1 de abril de 2016.

TAXA MERCURE			
APARTAMENTOS	Taxa Atual	Taxa Proposta	Variação
2o ao 15o andares	1.294,58	1.324,89	2%
16o ao 18o finais 3, 4, 7 e 8	1.682,98	1.722,38	2%
16o ao 18o finais 1, 2, 5 e 6	1.812,43	1.854,86	2%

TAXA ADAGIO			
APARTAMENTOS	Taxa Atual	Taxa Proposta	Variação
2o ao 9o andares	1.257,35	1.286,87	2%
10o ao 12o andares	1.894,46	1.938,73	2%
Apartamentos 1005 e 1006	2.514,71	2.573,74	2%

TAXA WALL STREET			
SALAS COMERCIAIS	Taxa Atual	Taxa Proposta	Variação
Salas do 2o ao 12o andares	84,29	84,29	0%
Cobertura 1301	1.154,51	1.154,45	0%
Cobertura 1302	969,07	969,02	0%

Colocado o orçamento das Torres **MERCURE, ADAGIO** e **CONDOMINIO GERAL** em votação, foi o mesmo aprovado à unanimidade dos presentes, com autorização para o Conselho deliberar sobre um ajuste de até 5%, caso haja necessidade. Na sequência igualmente foi apresentada, pelo Sr. Everton a previsão orçamentária do **WALL STREET**, sendo que o total previsto de arrecadação para despesas é de R\$ 106.523,22, 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\$ 728,61; fração ideal de 0.093710000 – taxa de R\$ 9.982,29 e fração ideal de 0, 078662100, taxa de R\$ 8.379,34, havendo um aumento de 2,81%

considerando que igualmente aos residenciais não estará contemplada a aplicação do fundo de reserva e uma autorização ao conselho de reajuste adicional de 5% caso necessário sem realização de A.G.E.

Ainda será mantido o fundo de provisão de inadimplência até os recebimentos das cotas em atraso. Conforme última Assembléia temos previsto 06 meses de isenção das taxas aos proprietários a ser suportado pelo recurso da Sabesp que se iniciou em fevereiro. Quanto às Melhorias, serão executadas as melhorias já aprovadas na Assembléia Extraordinária anterior acrescido de um notebook para a gerência e instalação de filtro/estabilizador na rede elétrica, a serem custeadas pelo saldo do Fundo da Sabesp.

PLANILHA COMPARATIVA - ARRECADAÇÃO ATUAL X ARRECADAÇÃO SUGERIDA:

TOTAL RATEIO MENSAL		ARRECADAÇÃO ATUAL DE 2018	ARRECADAÇÃO PROPOSTA PARA 2019	VARIAÇÃO %
		R\$ 103.607,10	R\$ 106.523,22	
Salas	Fração	Valor Atual 2018	Valor Previsto 2019	%
Unidade padrão/tipo	0,68399	R\$ 708,66	R\$ 728,61	2,81%
1302	7,86621	R\$ 8.149,95	R\$ 8.379,34	2,81%
1301	9,371	R\$ 9.709,02	R\$ 9.982,29	2,81%

COMPOSIÇÃO DA ARRECADAÇÃO ATUAL X ARRECADAÇÃO SUGERIDA:

	ARRECADAÇÃO ATUAL	ARRECADAÇÃO SUGERIDA
Ordinária	R\$ 75.127,50	R\$ 79.000,00
Fundo Reserva	R\$ 3.756,38	R\$ 0,00
Cond. Geral	R\$ 12.323,22	R\$ 12.323,22
Fundo Inadimplência	R\$ 12.400,00	R\$ 15.200,00
TOTAL	R\$ 103.607,10	R\$ 106.523,22

Colocada proposta de 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 quatro item da ordem do dia: **APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO PARA O PROJETO DE ACESSIBILIDADE E ATUALIZAÇÃO DO LOBBY DA TORRE MERCURE, CONFORME APROVADO EM ULTIMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA.** Com a palavra a Sra. Amanda apresentou inicialmente o status e as providências já tomadas sobre os investimentos em benfeitorias do Condomínio, já aprovados na Assembleia Extraordinária anterior, ou seja: Acessibilidade e renovação do lobby Mercure – está pronto o anteprojeto com perspectivas para apresentação e validação nesta assembleia; tubulação de incêndio: finalização dos orçamentos, levantamento das referências dos prestadores e finalização do mapa das propostas e orçamentos para breve validação com Conselho; central de incêndio – Adagio, iluminação de emergência, estão sendo atualizados três orçamentos; acessibilidade e paisagismo da praça, em fase final de projetos; piso suspenso da praça – aguardando etapa final de revisão de projeto, sendo que a substituição do piso deve ocorrer simultaneamente com a obra de acessibilidade. Neste ponto, Amanda reforçou a importância das providências contra incêndio, para segurança de todos, e que novamente foram apontadas em último relatório de auditoria de PMP – Plano de Manutenção Preventiva e portanto destacada a urgência pela administradora, e do cuidado na definição dos prestadores de serviços, devido também grandeza e importância dos investimentos a serem feitos. Da mesma forma com a acessibilidade das áreas comuns, o cuidado está sendo efetivo na fase de elaboração do projeto, para garantir que as referidas normas sejam atendidas. Neste caso, para dar mais celeridade a seu início, o plenário deveria outorgar poderes ao Conselho para validar o projeto, sem a necessidade de nova assembleia para tanto, no que foi atendida à unanimidade, ficando o Conselho autorizado a dar sua aprovação final ao projeto de acessibilidade e paisagismo. Em seguida exibiu a proposta de acessibilidade e atualização do lobby Mercure, através da projeção do anteprojeto, detalhando cada um de seus traços, tendo sido o mesmo aprovado à unanimidade. 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 Bardeli Cordeiro, unidade 1802 Mercure, para reclamar do barulho das máquinas de exaustão e caldeiras em seu andar. A Sra. Amanda disse que está à disposição junto de sua equipe, inclusive o coordenador de



manutenção, Sr. Celio Machado, que pode auxiliar de forma efetiva porque é técnico e preparado para tanto. A Sra. Cristina solicitou o registro de que em sua opinião, há necessidade de dar novo treinamento às pessoas de manutenção para lidar com os equipamentos, a Sra Vanessa Alves de Andrade, unidade 701 Adagio fez referência e questionamento sobre o barulho no fechamento das portas dos apartamentos do Adagio, e o Sr. Célio esclareceu que são as molas e que estão testando algumas possíveis alternativas para minimizar o incômodo. 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 26 de março de 2019.



Olavo Molina

Presidente


Sergio Carreiro de Teves
Secretário