



# 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

## REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

### Nº 1.408.395 de 07/10/2022

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico, contendo **25 (vinte e cinco) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 07/10/2022, protocolado sob nº 1.413.415, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.408.395** no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

#### Denominação

**CONDOMÍNIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL**

**CNPJ nº 01.147.000/0001-81**

#### Natureza:

**ATA DE CONDOMÍNIO ELETRÔNICA**

**Certifico, ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

D4S SERVICOS EM TECNOLOGIA LTDA:23691353000180(Padrão: ICP-Brasil)

Eveline Carabelli:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

BRUNA SCHEMY POLACHINI:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 07 de outubro de 2022

**Assinado eletronicamente**

Nilton Cesar De Jesus Souza

Escrevente Autorizado

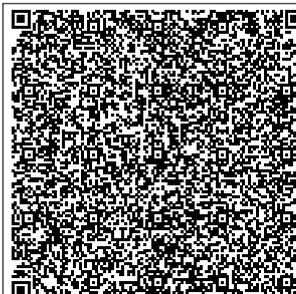
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:  
**servicos.cdtsp.com.br/validarregistro**  
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

**00201057512701329**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

**https://selodigital.tjsp.jus.br**

Selo Digital

**1137614TIEE000056947AB22B**

<p><u>Página</u> 000001/000025</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b></p>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO CENTRO  
 TEXTIL INTERNACIONAL**  
  
**CNPJ N. 01.147.000/0001-81**

Aos 02 (dois) dias do mês de agosto de 2022, às 14h00 (quatorze horas), em segunda convocação, reuniram-se, conforme previsto no Edital de Convocação regularmente expedido aos 22 (vinte e dois) dias do mês de julho de 2022, em **Assembleia Geral Extraordinária**, os senhores Condôminos, no formato virtual, através do link [https://teams.microsoft.com//meetup-join/19%3ameeting\\_YjQ0OWM4ZDctNGQ0OS00Nzc0LTkwYWQtZDZmNmUxMzIxN2U0%40thread.v2/0?context=%7b%22id%22%3a%227196c796-578b-4fbe-8513-eea9203b40f4%22%2c%22oid%22%3a%22dee28d82-dca0-4822-ac98-83b9abb0b52a%22%7d](https://teams.microsoft.com//meetup-join/19%3ameeting_YjQ0OWM4ZDctNGQ0OS00Nzc0LTkwYWQtZDZmNmUxMzIxN2U0%40thread.v2/0?context=%7b%22id%22%3a%227196c796-578b-4fbe-8513-eea9203b40f4%22%2c%22oid%22%3a%22dee28d82-dca0-4822-ac98-83b9abb0b52a%22%7d), a fim de deliberarem sobre a seguinte ordem do dia:

- 1. Ratificação sobre o congelamento do contrato da General Water;**
- 2. Ratificação sobre aprovações diversas que ocorreram no período de agosto/21 a julho/22;**
- 3. Ratificação sobre a venda das sucatas, transformadores e cubículos;**
- 4. Ratificação sobre a assinatura do contrato de Asset pela sindicância;**
- 5. Deliberação para assinatura do aditivo do contrato de Asset pela sindicância;**
- 6. Ratificação sobre a retomada das cobranças dos aportes mensais de agosto/2021 a fevereiro/2022;**
- 7. Ratificação sobre o pagamento dos processos trabalhistas através da conta ordinária;**
- 8. Relatório de investimentos – Status das ações;**
- 9. Prestação de contas – Janeiro/21 a junho/21 – Gestão CCP;**
- 10. Prestação de contas – Julho/21 a dezembro/21 – Gestão Innova;**
- 11. Eleição de Síndica;**
- 12. Assuntos Gerais.**

Presentes virtualmente, os srs. condôminos:

(i) Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional (“FII” ou “Fundo”), proprietário de 75,0000% das frações ideais do Condomínio, representado pela sua administradora Rio Bravo Investimentos – Distribuidora e Títulos e Valores



<p><u>Página</u> 000002/000025</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b></p>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

Mobiliários Ltda., CNPJ sob nº 72.600.026/0001-81, Valesca Menezes de Souza e Danilo Akira Matsuyoshi, nos contatos: valesca.souza@riobravo.com.br e danilo.matsuyoshi@riobravo.com.br respectivamente;

(ii) Gral Comércio e Participações Ltda., CNPJ sob nº 01.454.314/0001-27, proprietário de 3,9953% das frações ideais do Condomínio, representado pelo Sr. Alfredo Haddad, contato: [gral@uol.com.br](mailto:gral@uol.com.br);

(iii) Gralide Comércio e Participações Ltda., CNPJ sob nº 07.233.384/0001-31, proprietário de 4,5059% das frações ideais do Condomínio, representado pelo Sr. Alfredo Haddad, contato: [gral@uol.com.br](mailto:gral@uol.com.br);

(iv) Almeida Carneiro Comércio e Participações Ltda., CNPJ sob nº 01.479.141/0001-00, proprietário de 3,6808% das frações ideais do Condomínio, representado pelo Sr. Eduardo de Almeida Carneiro Filho, contato: [du\\_carneiro@hotmail.com](mailto:du_carneiro@hotmail.com);

(v) Valide Comércio e Participações Ltda., CNPJ sob nº 07.222.702/0001-69, proprietário de 4,9630% das frações ideais do Condomínio, representado pelo Sr. Eduardo de Almeida Carneiro Filho, contato: [du\\_carneiro@hotmail.com](mailto:du_carneiro@hotmail.com);

(vi) Terra Nova Comércio e Participações Ltda., CNPJ sob nº 01.464.617/0001- 20, proprietário de 3,6490% das frações ideais do Condomínio, representado pelo Sr. Michel Haddad Jr., contato: [mhjr@terra.com.br](mailto:mhjr@terra.com.br);

(vii) Quadra Comércio e Participações Ltda., CNPJ sob nº 07.263.235/0001-15, proprietário de 4,2059% das frações ideais do Condomínio, representado pelo Sr. Michel Haddad Jr., contato: [mhjr@terra.com.br](mailto:mhjr@terra.com.br);

Assumi a Presidência, eleita por aclamação, a Sra. Eveline Carabeli, representante da coproprietária Rio Bravo, portadora da cédula de identidade n. 42.572.829-8 e inscrita no CPF/MF sob o n.311.394.458-98, que por sua vez convidou a mim, **Bruna Schemy Polachini**, inscrita na OAB/SP 205.064, representante da Administradora **Innova**, para secretariá-la.

Assim composta a mesa, determinou a Sra. Presidente a abertura dos trabalhos, passando a palavra ao Sr. Thomaz, gerente predial, o qual realizou a leitura dos itens



<p><u>Página</u> 000003/000025</p> <p><u>Registro N°</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b></p>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

da pauta, questionando à Sra. Presidente se teria alguma observação a ser feita, momento o qual a Sra. Presidente se manifestou propondo que no momento de apresentação do item 2 da pauta, haja a discriminação, item a item, sobre as “aprovações diversas” e, ainda, que no momento dos “Assuntos Gerais” as partes passem a ser mais objetivas, como forma de trazerem pautas a serem deliberadas em outras assembleias,. Após, foi lembrado pela Sra. Secretária que nos Assuntos Gerais, não deve haver qualquer deliberação (votação). Ato contínuo, passou-se ao primeiro item da pauta, qual seja, **1. Ratificação sobre o congelamento do contrato da General Water**, oportunidade em que foi relatado que em meados de agosto/21, por consequência dos baixíssimos índices de consumo de água que o empreendimento vinha praticando, reflexo da baixa ocupação, a General Water (mantenedora dos poços) solicitou a revisão/manutenção do contrato, devido aos prejuízos que estavam sendo absorvidos pela empresa ao longo dos últimos anos para manter a operação do sistema. Após tratativas internas entre administração, sindicância e proprietários, que ocorreu em outubro/21, houve a decisão pelo congelamento do contrato junto ao prestador, que passou a vigorar em dezembro/21. Portanto, foi informado pelo Sr. Thomaz, que este tema já foi apresentado, tratado e aprovado por todos, anteriormente, sendo que, nesta assembleia, deverá o referido tema ser ratificado, ou seja, a ação de congelamento de contrato da General Water, que passou a vigorar em dezembro de 2021, deve ser ratificada. Após, os condôminos presentes foram questionados, se tinham algum comentário, momento o qual o Sr. Michel Haddad se manifestou informando que este tema, apesar de aprovado, não foi aprovado de forma unânime, sendo que registrou sua posição contrária ao congelamento do Contrato da General Water. Na sequência, a Sra. Presidente asseverou que o Fundo ratifica o seu voto anterior, favorável ao congelamento do contrato com a General Water. **Sendo assim, o tema foi ratificado pela maioria dos presentes, com as observações anteriormente elencadas.**

Passou-se, portanto, ao segundo item da pauta, qual seja, **2. Ratificação sobre aprovações diversas que ocorreram no período de agosto/21 a julho/22**, oportunidade em que o Sr. Thomaz apresentou /planilha, com as principais ações realizadas pela Administração e Sindicância nos últimos 12 (doze) meses, com os respectivos custos, ações estas que tiveram aprovação pelos proprietários ao longo deste período. Assim, foi mencionado que o intuito de deliberarem sobre este item, será apenas para ratificarem as aprovações diversas que ocorreram no período de agosto/2021 a julho/2022, conforme tabela abaixo:



<p><u>Página</u> 000004/000025</p> <p><u>Registro N°</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b></p>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

Item	Descrição dos Serviços	Status	Investimento	Data de aprovação
1	Manutenção do Sistema de Detecção e Alarme de incêndio – Área comum	Concluído	R\$ 284.604,68	07/10/2021
2	Confecção de Inventário	Concluído	R\$ 41.646,00	20/10/2021
3	Recarga extintores e testes nas mangueiras de incêndio - Sites	Concluído	R\$ 15.923,00	21/12/2021
4	Laudo atestando que os tanques de diesel do ITM estão inativos	Concluído	R\$ 1.200,00	21/12/2021
5	Manutenção do Sistema de Detecção e Alarme de incêndio – Sites	Concluído	R\$ 43.272,45	27/12/2021
6	Manutenção de portas corta-fogo	Concluído	R\$ 22.389,00	27/12/2021
7	Laudo Estrutural Heliponto	Concluído	R\$ 5.500,00	03/01/2022
8	Manutenção corretiva no elevador panorâmico	Em andamento	R\$ 98.650,00	09/02/2022
9	Manutenção corretiva da escada rolante – Térreo	Concluído	R\$ 128.312,00	09/02/2022
10	Manutenção no sistema de SPDA	Concluído	R\$ 50.772,99	16/02/2022
11	Retirada de carpetes e aplicação de PVA - 3º Pavimento	Concluído	R\$ 70.000,00	21/03/2022
12	Renovação Seguro – Risco Civil	Concluído	R\$ 39.028,34	28/04/2022
13	Renovação ANAC	Em andamento	R\$ 5.500,00	17/05/2022
14	Atualização de plantas/projetos - Arquitetura	Em andamento	R\$ 19.392,00	31/05/2022
15	Renovação Outorga	Em andamento	R\$ 13.300,00	23/06/2022
Total			R\$ 839.490,46	

Após as apresentações, o Sr. Thomaz asseverou que a aprovação dos itens acima descritos, foi de suma importância para a renovação do AVCB do empreendimento. Neste sentido, o Sr. Thomaz indagou aos presentes, se teriam alguma observação a ser feita, sendo que a Sra. Presidente fez a observação de que a “rescisão da Sra. Bruna” não foi elencada na apresentação, informando ainda, que este foi o único tema que o Fundo se absteve de votar. Consignou, portanto, que a lista acima apresentada (com 15 itens) seria ratificada pelo Fundo, mas questionou a razão de não constar a rescisão da Bruna nesta lista, sustentando que, anteriormente, o Fundo se absteve de votar sobre o tema, apenas para efeitos de registro. Após, o Sr. Thomaz informou que este tema poderá ser deliberado/ratificado em próxima Assembleia. Portanto, sem outras observações ou manifestações dos presentes, **houve a ratificação das aprovações diversas apresentadas, considerando o período de agosto/2021 a julho/2022, conforme tabela acima.**

Passou-se, portanto, ao terceiro item da pauta, qual seja, **3. Ratificação sobre a venda das sucatas, transformadores e cubículos**, oportunidade em que o Sr. Thomaz relatou que em 22/09/21 foi apresentada, através de relatório fotográfico, a proposta para venda/descarte de materiais diversos (carcaças de equipamentos de refrigeração, ferros, madeiras, extintores condenados e etc.), que se encontravam nas dependências do condomínio. Informou, ainda, que após aprovação de todos, a transação de venda/descarte foi concretizada em 27/09/21, com depósito de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) na conta do condomínio, pela SE Rodrigues Comércio de Sucatas Eireli. Relatou, também, que posteriormente, em 16/11/21, algumas ações foram iniciadas para venda de 06 (seis) equipamentos elétricos deixados pelo Itaú e que, após avaliação de preço no mercado, levantamento da depreciação e apresentação das propostas, houve também a aprovação de venda dos equipamentos



<p><u>Página</u> 000005/000025</p> <p><u>Registro N°</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b></p>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

(2 Transformadores de 2500KVA, 2 Cubículos de média tensão da Gimi Soluções em Energia e 2 Cubículos de média tensão da Schneider), pelos proprietários. A transação da venda foi concretizada em 14/03/22, com depósito de R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais) na conta do condomínio, pela SE Rodrigues Comércio de Sucatas Eireli, que ofertou o melhor valor. Neste sentido, o Sr. Thomaz indagou aos presentes se tinham alguma dúvida ou observação a ser feita, sendo que o Sr. Michel Haddad se manifestou dizendo que na época destas transferências, o Fundo mencionou que estes equipamentos deveriam ser doados para o Condomínio, por questões internas, mas que, por alguma razão, este assunto não foi levado adiante e não foi concretizada a doação. Após, o Sr. Thomaz complementou relatando que na ocasião, o jurídico da Administradora Innova foi consultado e que após a devida avaliação, ficou acordado que a venda dos equipamentos poderia ser feita, desde que fosse ratificada em Assembleia. Portanto, sem outras observações ou manifestações dos presentes, **houve a ratificação da venda das sucatas, transformadores e cubículos, conforme elencado.**

Passou-se, portanto, ao quarto item da pauta, qual seja, **4. Ratificação sobre a assinatura do contrato de Asset pela sindicância**, oportunidade em que o Sr. Thomaz relatou que nesta oportunidade, o objetivo é a ratificação da autorização quanto à assinatura realizada pela síndica em 23/12/21, para celebração do contrato firmado entre Innova (Asset) e proprietários, com vigência de 12 meses, tendo início em 01 de setembro de 2021 e término previsto para 31 de agosto de 2022, conforme tratativas realizadas em dezembro/21, entre proprietários e sindicância. Neste sentido, o Sr. Thomaz indagou aos presentes se possuíam alguma dúvida ou observação a ser feita e, não havendo qualquer manifestação, **houve a ratificação da assinatura do contrato de Asset pela sindicância (firmado entre a Innova e proprietários).**

Passou-se, então, ao quinto item da pauta, qual seja, **5. Deliberação para assinatura do aditivo do contrato de Asset pela sindicância**, oportunidade em que o Sr. Thomaz informou que este item está totalmente relacionado ao quarto item da pauta, sendo mencionado que o contrato de Asset possui vigência determinada de 12 (doze) meses, tendo, portanto, sua vigência encerrada em 31 de agosto de 2022 e que, por esta razão, o mesmo precisará ser renovado por meio de Aditivo, consignando que, inclusive, o 1º aditivo ao Contrato já foi elaborado, estando pendente apenas de assinatura pela sindicância, aguardando aprovação dos presentes. Ainda, foi mencionado que o aditivo será firmado apenas para formalizar a renovação da vigência, pelo período adicional de 12 (doze) meses, contados a partir de 01 de setembro de



<u>Página</u> 000006/000025  <u>Registro N°</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
RS 198,22	RS 56,50	RS 38,80	RS 10,56	RS 13,52	RS 9,61	RS 4,15	RS 0,00	RS 0,00	RS 331,36

2022. Assim, foi dada a oportunidade para que os presentes passassem a deliberar sobre o tema, ou seja, se desejam aprovar ou não a assinatura do 1º Termo Aditivo ao Contrato de Asset. Neste momento, o Sr. Eduardo Carneiro, das empresas Almeida Carneiro Comércio e Participações Ltda e \_Valide Comércio e Participações Ltda, indagou se o presente aditivo trataria apenas da renovação da vigência, sendo respondido pelo Sr. Thomaz que sim, que o aditivo trata apenas da renovação da vigência. Ainda, o Sr. Michel Haddad questionou se não este aditivo não deveria ser compartilhado para os proprietários, sendo que o Sr. Thomaz questionou a Sra. Juliana (Asset), que estava presente na Assembleia, se o aditivo havia sido compartilhado, recebendo a resposta no sentido de que o mesmo não havia sido compartilhado para todos os envolvidos, mas que, após a assembleia, o mesmo seria enviado aos demais. Ainda, a Sra. Valesca, representante do Fundo, questionou se realmente o aditivo seria firmado apenas para renovação da vigência, recebendo resposta positiva neste sentido. Na sequência, a Síndica, presente informou que após a circulação da minuta e recebimento da concordância dos presentes, estaria disponível para firmar o aditivo. **Neste sentido, todos os presentes concordaram e deliberaram que após o compartilhamento do aditivo para todos os proprietários, irão analisá-lo e enviar a concordância ou não, para prosseguimento com as assinaturas do mesmo.**

Passou-se, então, ao sexto item da pauta, qual seja, **6. Ratificação sobre a retomada das cobranças dos aportes mensais de agosto/2021 a fevereiro/2022**, oportunidade em que o Sr. Thomaz informou que o Empreendimento não vinha emitindo a cobrança dos aportes mensais referentes ao período de agosto/2021 a fevereiro/2022 e durante este período as despesas do Empreendimento estavam sendo custeadas pelo saldo em conta. Ocorre que, no início do mês de março foi percebida redução em caixa, razão pela qual, foi realizada a comunicação aos proprietários, informando sobre a necessidade de retomada de cobrança dos aportes, considerando o período de agosto/2021 a fevereiro/2022. Assim, foi apresentado pelo Sr. Thomaz o quadro abaixo, que faz referência ao e-mail enviado em 07/03/22, com o resumo das informações sobre a retomada da cobrança dos aportes do período de agosto 2021 a fevereiro 2022, que teve início em março/22:



<p><u>Página</u> 000007/000025</p> <p><u>Registro N°</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b></p>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

2021	Pagamento
Aporte Ref. Agosto	Ok. Pagamento em março/22
Aporte Ref. Setembro	Ok. Pagamento em março através da conta de Asset
Aporte Ref. Outubro	Ok. Pagamento abril/22
Aporte ref. Novembro	Ok. Pagamento maio/22
Aporte Ref. Dezembro	Ok. Pagamento junho/22
2022	Pagamento
Aporte Ref. Janeiro	Ok. Pagamento julho/22.
Aporte Ref. Fevereiro	Ok. Pagamento agosto/22. (Vencimento 01º de agosto).

Logo após, o Sr. Thomaz indagou aos presentes se tinham alguma dúvida ou observação a ser feita e o Sr. Michel Haddad indagou qual seria a diferença de pagamentos das contas ordinárias e contas de Asset, sendo que o Sr. Thomaz respondeu no sentido de que as contas ordinárias são aquelas contas do empreendimento para custeio das despesas, operação e manutenção do condomínio, sendo que com relação as contas de Asset, destacou-se que a gestão é feita por uma equipe totalmente distinta que cuida das contas dos proprietários e de assuntos relacionados aos proprietários, como por exemplo discussões/negociações referentes à locação, sendo citado, ainda, o pagamento que ocorreu em setembro/2021, referente à taxas condominiais em aberto, sendo este pagamento realizado pela conta de Asset, após o aval dos proprietários. De forma resumida, o Sr. Thomaz relatou que as contas ordinárias relacionam-se às despesas de operação do dia a dia do empreendimento, enquanto Asset é algo apartado, sendo feita a gestão junto aos proprietários, das despesas que eventualmente apareçam ("despesas de asset"). Neste momento, o Sr. Michel Haddad seguiu indagando o que seriam estas despesas que entrariam na conta de Asset. Ato contínuo, o Sr. Thomaz respondeu dando exemplos, no sentido de que, no passado, foi contratada a manutenção corretiva do elevador panorâmico e escadas do empreendimento e, como não havia sido feita provisão desta manutenção no orçamento e que mesmo assim teriam custo, teve que ser acordado entre os proprietários, que o valor seria pago pela conta de Asset, ou seja, pela conta dos proprietários, como se os proprietários tivessem aportando determinado valor para arcar com o custeio dos equipamentos (caso específico/particular não previsto no orçamento). No entanto, o Sr. Michel Haddad seguiu questionando (fora este caso citado), o que seriam estas despesas que deveriam ser pagas pela conta de Asset. Neste momento, a Síndica presente solicitou o auxílio da Sra. Juliana (Asset) para que esclarecesse melhor sobre o assunto. Assim, a Sra. Juliana informou que não saberia informar, detalhadamente, item a item, quais seriam as despesas do Asset, mas que encaminhou a relação para a equipe, para ajudá-la a responder esta questão, mais a fundo e com propriedade. Neste momento, a Sra. Cristina Marquês, da empresa ML Síndica, tomou



<p><u>Página</u> 000008/000025</p> <p><u>Registro N°</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b></p>	<p>Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.</p>								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
RS 198,22	RS 56,50	RS 38,80	RS 10,56	RS 13,52	RS 9,61	RS 4,15	RS 0,00	RS 0,00	RS 331,36

a palavra, para corroborar com a discussão acerca do tema, informando que por exemplo, se forem pensar nas despesas referente aos corredores dos andares do empreendimento, estarão tratando de despesas de área comum, que seriam pertinentes ao funcionamento do condomínio (conta ordinária). De outro lado, se forem pensar nas despesas dos interiores das lojas, estarão falando de despesas de propriedade (do proprietário). Assim, caso o proprietário resolvesse não locar a loja, por exemplo, e abrir um restaurante no local, seria necessária a obtenção de licença de funcionamento, sendo esta uma despesa de Asset (despesa de proprietário) pois, tanto poderia o próprio proprietário gerir este restaurante, como contratar alguém para fazer a gestão da propriedade deste negócio. Como forma de complementação, a Sra. Síndica fez uma analogia aos presentes, pedindo para que os proprietários imaginassem que não tivessem contratado a Innova, para fazer a Administração e Gestão das áreas privativas do Empreendimento e sim outra empresa, por exemplo a Lello, e, por exemplo, a Lello entrasse em contato com os proprietários, informando que existiam interessados em locar a unidade, mas que a unidade privativa estava suja e precisaria de limpeza, pedindo a autorização, portanto, dos proprietários para contratação de uma empresa especializada em limpeza. Neste sentido, se os proprietários concordassem com esta contratação, a Lello contrataria a empresa especializada e posteriormente cobraria este valor dos proprietários (este seria um exemplo de despesas de Asset). Ainda, foi relatado que quando trata-se de Condomínio edilício, essa divisão é mais fácil, pois existe a divisão física (do que seria área comum e área privativa). No caso do ITM, onde não há Condomínio edilício, há o conceito de que todos possam circular e, onde estiver alugado, não poderá ter esta circulação. Há a demarcação de ocupação. Portanto, estes seriam exemplos de despesas de Asset. No mais, o Sr. Mauricio, da Administradora Innova, complementou informando que o Asset é também o representante dos proprietários na fiscalização interna documental, pois, por exemplo, se houver um restaurante no empreendimento, os proprietários são solidários, por qualquer multa eventualmente aplicada sendo que, por estas razões, o Asset deverá fazer a gestão do imóvel neste sentido, verificando se está adequado perante aos órgãos fiscalizadores como a vigilância, neste exemplo. A Sra. Síndica ainda complementou dizendo que Asset é uma administradora de bens. Na sequência, o Sr. Michel Haddad seguiu perguntando a razão desta diferenciação ou separação e contas, se os proprietários de área privativa e área comum, são os mesmos. Neste momento, a Sra. Síndica relatou que essa seria uma questão de gestão, pois, por exemplo, se forem pensar em uma empresa que presta os serviços de filmagem, não seria correto demonstrar a eventual entrada e saída de valores de aluguéis de outros ocupantes, em eventual prestação de contas, balancete desta empresa. Além disso, foi ressaltado pelo



<p><u>Página</u> 000009/000025</p> <p><u>Registro N°</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b></p>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

Sr. Mauricio, que a responsabilidade da Administradora é a administração e conservação do bem comum. O bem privativo é de total responsabilidade do proprietário, ao qual entram as lojas do Condomínio. Assim, há esta diferenciação entre administradora de bens e de propriedade. Por isso há papéis e funções diferentes entre Asset e Property. A Sra. Cristina Marquês, neste momento, informou que se trata de organização da gestão, pois não seria adequado juntar as despesas das duas áreas, justamente por uma questão de transparência e repasse de responsabilidade para os locatários e proprietários. Feitos estes esclarecimentos, **todos os presentes concordaram e deliberaram pela ratificação sobre a retomada das cobranças dos aportes mensais de agosto/2021 a fevereiro/2022.**

Passou-se, então, ao sétimo item da pauta, qual seja, **7. Ratificação sobre o pagamento dos processos trabalhistas através da conta ordinária**, oportunidade em que o Sr. Thomaz informou que como é de conhecimento dos presentes, o empreendimento recebeu nos últimos meses, a ordem de pagamento referente a 07 processos trabalhistas, sendo que 05 destes processos tiveram ordem de pagamento à vista e que em 02 destes processos, foi possível parcelar os valores. Assim o Empreendimento teve que aportar, através da conta ordinária, o valor de **R\$ 1.967.224,55 (hum milhão, novecentos e sessenta e sete mil, duzentos e vinte e quatro reais e cinquenta e cinco centavos)**, para o custeio destes processos, conforme abaixo detalhado:

2021			
Item	Reclamante	Valor	Data do pagamento
1	Manoel Floriano da Silva (terceiro)	R\$ 120.036,40	23/11/2021
2022			
Item	Reclamante	Valor	Data do pagamento
1	Decir Ribeiro dos Santos (terceiro)	R\$ 211.129,55	17/02/22
2	Israel Amâncio da costa (orgânico)	R\$ 482.714,57	08/04/22
3	Lucicler Suelli Ferreira (orgânico) – 12 parcelas de R\$ 23.334,00 (parcela 4/12)	R\$ 280.008,00	1º pagamento 14/04/22
4	Renato dos Santos Freua (orgânico)	R\$ 51.177,97	16/05/22
5	Nelson Xavier Sobrinho – 21 parcelas de R\$ 19.000,00 (parcela 1/21) (orgânico)	R\$ 399.000,00	1º pagamento 25/07/22
6	Ângelo Gava Neto (terceiro)	R\$ 423.158,06	15/07/22
Total		<b>R\$ 1.967.224,55</b>	

Logo após, o Sr. Thomaz indagou aos presentes se tinham alguma dúvida ou observação, sendo que ninguém se manifestou, razão pela qual, houve a **Ratificação sobre o pagamento dos processos trabalhistas através da conta ordinária.**



<p><u>Página</u> 000010/000025</p> <p><u>Registro N°</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b></p>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
RS 198,22	RS 56,50	RS 38,80	RS 10,56	RS 13,52	RS 9,61	RS 4,15	RS 0,00	RS 0,00	RS 331,36

Passou-se, então, ao oitavo item da pauta, qual seja, **8. Relatório de investimentos – Status das ações**, oportunidade em que o Sr. Thomaz informou que houve o compartilhamento do relatório, com os presentes, em 27/08/2021, sendo que neste relatório há o detalhamento das principais manutenções e obras necessárias para o empreendimento. Assim, o intuito de incluir este item na pauta de Assembleia, seria como forma de dar visibilidade e atualizar os presentes quanto às ações já realizadas, conforme quadro abaixo:

ITEM	DESCRIÇÕES	STATUS	PREVISÃO DE CUSTOS EM 27/08/21	VALOR REAL INVESTIDO
1	Manutenção SDAI - Área comum	Concluído	R\$ 307.224,91	R\$ 284.604,68
2	Manutenção SDAI - Sites	Concluído	-	R\$ 43.272,45
3	Recarga extintores e testes nas mangueiras de incêndio - Sites	Concluído	-	R\$ 15.923,00
4	Manutenção no elevador panorâmico	Em andamento	R\$ 473.000,00	R\$ 98.650,00
5	Manutenção na escada rolante – Térreo	Concluído	R\$ 267.531,81	R\$ 128.312,00
6	Manutenção no sistema de SPDA	Concluído	-	R\$ 50.772,99
7	Revisão do sistema CFTV	Em andamento	-	R\$ 3.300,00 (contrato)
8	Manutenção de portas corta-fogo	Concluído	-	R\$ 22.389,00
9	Retrofit/manutenção - Chillers e Torres de arrefecimento - AC	Em andamento	Acima de R\$ 1.200.000,00	R\$ 9.890,72 *
10	Revisão do sistema elétrico dos sites para futuro acionamento pela concessionária	Em andamento	-	R\$ 2.070,00(contrato)*

Após a apresentação do quadro, os itens foram lidos pelo Sr. Thomaz, um a um, demonstrando-se o que foi efetivamente concluído, o que está em andamento e os valores investidos. Na sequência, o Sr. Thomaz relatou que o empreendimento pretende seguir com novas ações, no futuro (que não são tão essenciais) conforme quadro abaixo:

ITEM	DESCRIÇÕES	STATUS	PREVISÃO DE CUSTOS EM 27/08/21
1	Restauração dos elevadores hidráulicos (estética)	Não iniciado	-
2	Restauração de fachada	Não iniciado	-
3	Restauração de portões e grades	Não iniciado	-
4	Substituição de espelhos das escadas rolantes e elevador panorâmico	Não iniciado	-
5	Manutenção de escadas rolantes de acesso ao 2º e 3º pavimento	Não iniciado	R\$ 47.479,00
6	Testes e Manutenção geradores - Sites	Não iniciado	-
7	Manutenção sistema refrigeração - Sites	Não iniciado	-
8	Impermeabilização cobertura	Não iniciado	-

Da mesma forma, os itens foram lidos pelo Sr. Thomaz, um a um, como forma de maior detalhamento aos presentes. Após as apresentações, o Sr. Thomaz indagou aos presentes se teriam dúvidas ou comentários a serem feitos. Neste momento, o Sr. Eduardo indagou se a impermeabilização da cobertura não seria um item essencial, pois se o Empreendimento tiver infiltrações generalizadas, outros problemas aparecerão, decorrentes destas infiltrações. O Sr. Thomaz respondeu concordando com o Sr. Eduardo e informou que já foi feita uma avaliação através de uma empresa especializada, chamada PROASSP, sendo que este tema está sendo avaliado e assim que tiverem um posicionamento final, o mesmo irá ser debatido com todos. O Sr. Eduardo seguiu complementando que entende que realmente os outros itens do 2º



<p><u>Página</u> 000011/000025</p> <p><u>Registro N°</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b></p>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
RS 198,22	RS 56,50	RS 38,80	RS 10,56	RS 13,52	RS 9,61	RS 4,15	RS 0,00	RS 0,00	RS 331,36

quadro apresentado podem ser tratados como não essenciais, mas que esta questão das infiltrações deve ser avaliada, como essencial, para que sejam evitados prejuízos futuros. Logo após, o Sr. Thomaz indagou aos presentes se tinham mais alguma dúvida ou observação, sendo que ninguém se manifestou.

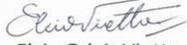
Passou-se, então, ao nono item da pauta, qual seja, **9. Prestação de contas – janeiro/21 a junho/21 – Gestão CCP**, oportunidade em que o Sr. Thomaz relatou que foi realizada auditoria financeira, através de empresa especializada contratada, das contas do condomínio para o período de janeiro/2021 a junho/2021 (período da antiga Administradora), apresentando, portanto, o seguinte quadro com a movimentação financeira do período:

CONTA	Saldo Inicial 01/01/2021	CRÉDITOS	DÉBITOS	Saldo Final 30/06/2021
<b>ORDINÁRIA</b> (Custeio e Conservação, conforme Orçamento Aprovado/AGO)	3.468.331,52	6.149.475,05	5.156.599,72	4.461.206,85
<b>RECEITA DE OPERAÇÃO DE ENERGIA A CURTO PRAZO</b> (Movimentações oriundas do mercado livre de energia)	6.978,02	15.516,39	21.002,20	1.492,21
<b>FUNDO FIXO</b> (Utilizado para despesas pontuais/imediatas e de baixo custo)	504,90	1.072,20	1.577,10	0,00
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>3.475.814,44</b>	<b>6.166.063,64</b>	<b>5.179.179,02</b>	<b>4.462.699,06</b>

Na sequência, foi informado que o parecer final emitido pela empresa contratada para auditoria das contas (EOV) foi favorável, considerando as contas apresentadas como satisfatórias e adequadas, conforme abaixo:

**Conclusão:**  
Em nossa opinião, a prestação de contas condominiais mensais do ITM – Condomínio Centro Textil Internacional, referentes ao ano social/fiscal de 2021, elaborada pelo sistema informatizado da administradora CCP Cyrela Commercial Properties, respectivamente, que compreende ao período de janeiro a junho, representam adequadamente a posição financeira, o desempenho de suas operações e suas disponibilidades em 30/06/2021 no total de **R\$ 4.462.699,06**, depositados em conta corrente e aplicações financeiras junto ao Banco Itaú S/A e ao Banco Bradesco S/A, de acordo com as práticas financeiras e contábeis adotadas pelo Condomínio, que embasaram nossas observações e recomendações, especialmente dos percentuais de despesas comparadas com o respectivo orçamento.

Sendo assim, mediante os esclarecimentos da administração, quanto aos apontamentos feitos ao longo do relatório, informando ter sido o período analisado de atuação da gestão anterior, e considerando que os procedimentos praticados atendem aos métodos de gestão condominial geralmente aceitos, e ao cumprimento das obrigações tributárias consoante a legislação em vigor, pelo condomínio, emitimos a nossa opinião sobre a prestação de contas condominiais mensais, do ano de 2021, período de janeiro a junho, recomendando a aprovação pela Assembleia Geral.

  
 Elcio Odair Viotto  
 EOV Apoio Administrativo EIRELI  
 CRC SP nº 1SP125038

Logo após, o Sr. Thomaz indagou aos presentes se tinham alguma dúvida ou observação sobre o que foi apresentado e, sobretudo, solicitou que seja deliberado pelos presentes o referido item, ou seja, que os presentes votem pela aprovação ou não das contas nos moldes apresentados. Neste momento o Sr. Michel Haddad mencionou que desaprova as contas. Na sequência, o Sr. Eduardo questionou se neste período o prédio estava alugado. Assim o Sr. Thomaz relatou que tinham poucas locações e que o Itaú já havia saído, havendo a complementação dos presentes que o Itaú saiu em



<p><u>Página</u> 000012/000025</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b></p>	<p>Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.</p>								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

maio de 2021. Ato contínuo, o Sr. Eduardo se manifestou mencionando que em análise ao quadro apresentado, foi constatado um débito de mais ou menos R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões), sendo aportado R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões) em seis meses, destacando que neste período não houve nenhuma grande reforma, reparo, renovação de AVCB. Assim, houve a busca por explicações, sendo que nos 12 (doze) meses anteriores houve um gasto de mais ou menos R\$ 1.000.000,00 (hum milhão) e neste período de 6 (seis) meses, houve um gasto de praticamente R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões). Assim, o Sr. Thomaz mencionou que estas movimentações são com base na conta bancária e que apesar de não terem tido despesas com grandes reformas, reparos, que existiram despesas com taxas, IPTU, seguro, despesas operacionais. O Sr. Eduardo seguiu questionando se os valores gastos pela antiga Administradora, não são infinitamente maiores do que os gastos pela atual Administradora atual, sendo respondido pelo Sr. Thomaz que serão detalhados os gastos da atual Administradora na sequência, ressaltando que o budget do período da gestão atual, era menor do que o da gestão anterior e por isso os números são relevantes. O Sr. Eduardo mencionou que entendeu a situação, mas que estava tentando fazer um comparativo entre as contas. Assim, a Sra. Helena da Administradora Innova, se manifestou informando que não há como ser feita esta defesa do período anterior a gestão da Innova. Neste sentido, o Sr. Eduardo asseverou que não pretendia que fosse feita a defesa e apenas gostaria de fazer uma comparação, questionando se a gestão atual da Innova é menos custosa que a anterior. Assim. O Sr. Thomaz respondeu que não diria ser uma gestão mais barata, mas que este valor inferior da atual Administradora, se deu pelas ações de redução que foram tomadas e que deve ser vislumbrada também a questão de ocupação do imóvel. O Sr. Eduardo relatou que foi visto ao longo dos anos o que pode ser chamado de uma má gestão da antiga administradora, ou não tão eficiente, e que seria difícil analisar toda a pasta referente as contas, entendendo, portanto, que seria complicado aprovar estas contas, até porque eventualmente poderá ser encontrada alguma inconsistência nas contas e não poderá mais discutir-se o tema. Neste momento, o Sr. Michel Haddad relatou que esta seria uma conciliação bancária e não estaria dizendo que as contas, como um todo, estariam aprovadas, ressaltando, ainda, que, anteriormente, a família, como um todo, desaprovaram as contas apresentadas pela CCP (antiga Administradora), razão pela qual, continua desaprovando algumas das despesas efetuadas que não foram aprovadas pelos condôminos e que mesmo assim foram realizadas. Na sequência, o Sr. Mauricio se manifestou dizendo que é do livre arbítrio dos proprietários aprovarem ou não estas contas e que infelizmente a atual Administradora não pode tomar uma posição relativa às ações realizadas pela antiga administradora, funcionalidades e pagamentos de todos os itens mencionados, mas que



<p><u>Página</u> 000013/000025</p> <p><u>Registro N°</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b></p>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

os proprietários podem, à parte, efetuar auditoria minuciosa de todas as contas da antiga Administradora, item a item, por meio de empresa especializada. Assim, o Sr. Eduardo reiterou que desaprova as referidas contas, sendo que o Sr. Alfredo Haddad também corroborou com o posicionamento do Sr. Eduardo e do Sr. Michel Haddad, no sentido de não aprovarem as contas. No mais, o Sr. Eduardo reiterou o posicionamento asseverando que diante das incertezas, as contas não deveriam ser aprovadas, até para eventual discussão futura, ou seja, que não estariam afirmando que tem algo errado com a antiga administração, mas que deveriam deixar esta questão em aberto, para ser analisada posteriormente. A Sra. Presidente questionou se seria possível suspender este item, sendo respondido pela Sra. Secretária que seria possível, mas questionou à Sra. Presidente se teriam algum fundamento para esta suspensão, se seria para uma melhor análise, sendo respondido pela Sra. Presidente que sim, justamente para entender item a item, terem um melhor posicionamento. Neste momento, o Sr. Eduardo ressaltou que seria possível que as contas não fossem aprovadas, para uma melhor análise, sem, portanto, suspender a deliberação deste item. A Sra. Presidente reiterou a sugestão de suspensão deste item, para poder analisar a aprovação ou não das contas, posteriormente. Complementou, ainda, a Sra. Secretária que o quórum para aprovação das contas seria por maioria simples e que, a aprovação ou não das contas, dependeria do Fundo, que possui o percentual maior das quotas. O Sr. Eduardo afirmou que entende, mas reiterou o seu posicionamento de que, se não aprovarem as contas, as mesmas poderão ser discutidas posteriormente. Após, foi informado pela Sra. Secretária que ficará a critério do Fundo decidir se irão deliberar sobre o item ou suspendê-lo, para maiores esclarecimentos. Neste momento, o Sr. Michel Haddad asseverou que não tem dúvidas e que não aprovaria as contas, sendo respondido pela Sra. Secretária que o que estava sendo dito era destinado ao Fundo. Neste momento, o Sr. Michel Haddad questionou se isso seria apenas uma conciliação bancária, sendo respondido que sim, mas que dentro do relatório havia um detalhamento. No mais, a Sra. Presidente indagou se haveria a possibilidade de suspender a deliberação do item e montar um questionamento a ser enviado a CCP (antiga administradora), coordenado pela Innova, sobre as referidas contas. Assim, após as respostas sobre estes questionamentos, este tema poderia ser debatido novamente. Neste momento, o Sr. Mauricio informou que por serem os representantes, poderão enviar os questionamentos à antiga Administradora, mas que precisariam que estes questionamentos fossem feitos pelos proprietários, pois seria complicado que uma gestão questione outra, pois podem existir vários motivos para a apresentação dos valores, como por exemplo a saída do Itaú. Assim reiterou que podem enviar estes questionamentos à antiga Administradora, desde que os mesmos sejam feitos pelos



<p><u>Página</u> 000014/000025</p> <p><u>Registro N°</u> <b>1.408.395</b> 07/10/2022</p>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

proprietários. O Sr. Michel Haddad ressaltou que anteriormente já havia feito mais de 30 (trinta) questionamentos à antiga Administradora, mas que receberam uma notificação no sentido de que esta não iria mais responder, que só seriam respondidas pelo seu advogado, ou seja, houve a recusa da antiga Administradora em responder aos questionamentos sobre as contas adequadamente por longo período de tempo e que repetir os questionamentos só servirá para postergar a situação. Portanto, o Sr. Michel Haddad reiterou o posicionamento em desaprovar as contas. O Sr. Mauricio reiterou que esta decisão seria dos proprietários e que as “cobranças” serão feitas conforme solicitação dos mesmos. O Sr. Michel Haddad relatou que existem prazos para reclamações jurídicas e quanto mais se posterga o assunto, mais o assunto é esquecido e que já que o assunto estava em pauta ele não gostaria mais de postergar o assunto, sendo que o Sr. Eduardo também reiterou o seu posicionamento em não aprovar as contas, sem suspender o item. Logo após. A Sra. Presidente informou que o Fundo também mantém o seu posicionamento, de suspender a deliberação deste item, neste momento, para melhor avaliação. o Sr. Michel Haddad seguiu questionando se isso poderia ser feito, ou seja, se poderia haver a suspensão de determinado item da assembleia. Assim, a Sra. Síndica informou que sim, que isso seria possível que os presentes deliberassem pela suspensão do item, ficando acordado, que referido item seria discutido em próxima Assembleia. No mais, o Sr. Michel Haddad registrou, novamente, um possível conflito de interesses sendo que o maior cotista do fundo é a própria CCP (antiga administradora), sendo que a Sra. Presidente relatou que isso seria apenas uma suposição, mas que seria registrado. Na sequência, o Sr. Michel Haddad insistiu questionando se realmente isso poderia ser feito, ou seja, se o item poderia ser suspenso, para posterior análise, sendo que a “pessoa” que está tendo suas contas aprovadas ou reprovadas, faz parte do Fundo e que o próprio fundo está deliberando para suspender o item reavivando o “velho conflito de interesses” e que isso nunca lhe caiu bem nem nunca vai lhe cair bem. O Dr. William, advogado do Sr. Michel Haddad, sugeriu à Sra. Presidente que o Fundo reprovasse as contas para que se tenha subsídio para pedir novos elementos à CCP (antiga Administradora). Assim, a Sra. Presidente questionou qual seria a diferença entre suspensão e reprovação do item, sendo respondido pelo Dr. William, que a reprovação pode dar maior força para que a antiga Administradora se manifeste sobre as referidas contas. Logo após, a Sra. Valesca relatou que não estariam tomando qualquer decisão, mas que estariam dando o benefício da dúvida e que aprovando ou não aprovando neste momento, não teriam este prazo, para pedido de esclarecimentos e que seria importante levantarem pontos para o período de 01 de janeiro de 2021 a 30 de junho de 2021, ou seja, referente ao 1º semestre do ano de 2021. O Sr. Eduardo relatou que os prazos para resposta da antiga



<p><u>Página</u> 000015/000025</p> <p><u>Registro N°</u> <b>1.408.395</b> 07/10/2022</p>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

Administradora se exauriram, pois já tiveram outras tentativas e que entende que novamente não terão respostas, a não ser que não aprove as contas, como forma de pressioná-los. Finalizou reiterando que a suspensão do item irá apenas postergar o assunto e não terá uma resolução, questionando se os demais não concordavam com esta opinião, sendo que o Dr. William compartilhou do posicionamento do Sr. Eduardo e que ainda, o Fundo teria maior força para “cobrar” a antiga Administradora. A Sra. Presidente seguiu relatando que a proposta de suspensão poderia ajudar a se ter respostas da antiga Administradora e não aprovação poderia incidir em outros quesitos. No mais, asseverou que o Sr. Michel Haddad, ao afirmar que a CCP seria quotista do Fundo, esquecendo dos outros 4 (quatro) mil quotistas, que apesar de minoritários, devem ter o devido respeito, ressaltando que entende que o Sr. Michel Haddad está apenas supondo uma situação, que seria um “achismo” e que, portanto, entendem por suspender o item, por estas razões. Neste momento, a Sra. Secretária sugeriu que fosse permitido pelo Fundo, seguir relatando que o item não seria suspenso, mas que também não seria aprovado, justamente para buscar maiores esclarecimentos sobre as contas da antiga Administradora e que este tema seria debatido no futuro, em próxima assembleia. Assim, a Sra. Presidente se manifestou entendendo que poderia ser feito desta forma, desde que este processo de esclarecimentos junto à antiga Administradora seja conduzido pela Innova (atual Administradora), sem intervenção dos proprietários, o que poderia atrapalhar a negociação, em determinado ponto. O Sr. Michel Haddad seguiu dizendo não concordar com este ponto, pois não tem como a atual Administradora, que não estava presente no momento dos fatos, conduzir este processo de negociação e obtenção de respostas. Após, foi questionado pela Sra. Secretária se o Sr. Michel Haddad gostaria de entrar em contato com a antiga Administradora, sendo respondido que não, que isso tudo já fora feito, inclusive através dos interlocutores da antiga administradora que não desconheciam o empreendimento e por isso não conseguiam dar as respostas apropriadas e que por estas razões entende que a Innova também não será apropriada, por não ter este conhecimento e que novamente o assunto estaria sendo postergado. Assim, a Sra. Secretária solicitou ao Sr. Michel Haddad que sugerisse o interlocutor, recebendo a resposta de que não teria quem indicar, pois ele entendia que as contas deveriam ser aprovadas ou reprovadas, pois o Fundo Rio Bravo teve um ano para tentar obter respostas e entende que o Fundo possui compliance para tudo, menos para esta questão. Neste momento, o Sr. Mauricio informou que mesmo que haja a reprovação das contas, deverá ser indicada a pessoa que irá intermediar o processo de questionamentos junto à antiga Administradora. O Sr. Michel Haddad continuou rebatendo as explicações, argumentando que o Fundo teve mais de um ano para verificar a questão e não sabe até hoje, mesmo com uma compliance gigantesca,



<p><u>Página</u> 000016/000025</p> <p><u>Registro N°</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b></p>	<p>Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.</p>								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

não sabe se aprova ou reprovava as contas. O Sr. Mauricio reiterou que, de toda forma, aprovando ou reprovando as contas, deverá ser designada uma pessoa ou empresa (representante) para entrar em contato com a antiga Administradora, em busca de respostas. O Sr. Eduardo asseverou que uma lista com questionamentos já havia sido enviada anteriormente e que não obtiveram respostas, razão pela qual, entende que se reprovarem as contas, a antiga Administradora obrigatoriamente entrará em contato. No entanto, o Sr. Mauricio relatou que não seria bem assim e que em caso de reprovação do item, a antiga gestora deverá ser avisada, um por representante designado, para que se tenha ciência e que proceda com explicações sobre os itens. Portanto, qualquer que seja a decisão das partes, a antiga administradora deverá ser informada, para prestarem os esclarecimentos. O Sr. Eduardo se manifestou dizendo ter entendido e disse que ele mesmo poderia enviar um e-mail, fazer este contato com a antiga administradora, em caso de reprovação das contas. Neste momento, o Sr. Maurício reiterou que isso realmente seria necessário, pois precisaria ser designado este representante para fazer a intermediação entre as Partes (proprietários x antiga administradora). Portanto, o Sr. Mauricio disse, novamente, que cabe aos proprietários deliberarem se irão suspender este item, para posterior avaliação, em nova assembleia. O Sr. Michel Haddad se manifestou dizendo que a Sra. Presidente relatou que tinha estudado o tema e que agora quer postergar o tema. Informou ainda que existe um complicativo a mais, pois existiam uma sequência de irregularidades que levavam a reprovar as contas dos outros períodos, mas que o Fundo aprovou a conta dos outros períodos e a sequência disso, como funciona? Se o Fundo aprovou e é maioria, os pontos que ela aprovou, irá desaprová-la agora? Entendendo que existe sim conflito de interesses, por conta disso. Neste momento, foi sugerido pelo Sr. Mauricio que o Asset ficasse responsável pela intermediação (Proprietários x antiga Administradora). Neste momento, a Sra. Presidente informou que podem ser levantados vários questionamentos sobre a prestação de contas e que entende que a nova administradora Innova poderia ser a mais apropriada para obter respostas, pois ela assumiu a posição de administradora, reestruturou o processo e por isso entende que pode ter sucesso em obter respostas junto à antiga Administradora, o que não foi possível até o presente momento. Este é o posicionamento do Fundo, ressaltando, ainda, que os proprietários não façam parte desta interlocução, pois no passado isso não foi produtivo e sem sucesso, razão pela qual entende que a Innova deva fazer intermediação. O Sr. Michel Haddad reitera o seu posicionamento, mencionando que não é que não houve sucesso nos questionamentos mas que a antiga Administradora não deu respostas porque não tinham como responder as questões colocadas, as irregularidades, pois tiveram vários e-mails que foram enviados, por ele e seu irmão, sem respostas, relatando que as



<p><u>Página</u> 000017/000025</p> <p><u>Registro N°</u> <b>1.408.395</b> 07/10/2022</p>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

resposta era em tom agressivos quando seu irmão desenhou um “sim” ou “não” e mesmo assim, sem resposta . Por isso entende que não seria um problema de interlocutor e sim porque a antiga Administradora não tinha respostas. Logo após, a Sra. Secretária questionou à Sra. Presidente se existiria a possibilidade de desaprovação destas contas nesta oportunidade e que já se nomeie o Asset da Innova para fazer esta notificação/interlocução, junto à antiga Administradora em nome dos proprietários para estas verificações. A Sra. Presidente mencionou que todos os presentes possuíam representantes jurídicos nesta oportunidade, com exceção do Fundo, razão pela qual, precisaria consultar o jurídico, antes de tomar qualquer decisão, pois não saberia mensurar as consequências desta aprovação ou reprovação. Assim, entende que a forma mais produtiva e “fácil” para o assunto, seria a suspensão do item. Neste momento, a Sra. Secretária questionou os presentes se os mesmos pretendiam já estabelecer uma nova data para realização de nova Assembleia, para deliberar sobre o item, pois seria importante. A Sra. Presidente disse entender que o prazo de resposta da antiga Administradora deva ser de, no máximo, 10 (dez) dias, para posteriormente ser marcada Assembleia. Neste momento, a Sra. Secretária disse que entende ser um prazo muito curto para respostas, sugerindo que uma nova Assembleia seja marcada para daqui 30 (trinta) ou 45 (quarenta e cinco) dias. A Sra. Presidente entende que o razoável seria 30 (trinta) dias. No mais, a Sra. Secretária questionou se os presentes já teriam este material com os questionamentos e se poderiam enviar em até 07 (sete) dias estes questionamentos ao Asset, via e-mail: [asset@innova.net.br](mailto:asset@innova.net.br), e, posteriormente, estas informações seriam consolidadas e seria elaborada uma notificação de cobrança destas informações para a antiga Administradora, sugerindo-se o prazo de 15 (quinze) dias para resposta da antiga Administradora. Após as sugestões, o Sr. Michel Haddad disse não concordar, não achar razoável estas sugestões e relembrou a reunião de prestação de contas anteriormente realizada, em que o jurídico da antiga Administradora a interrompeu e disse que não daria mais qualquer resposta. Assim, entende que este assunto somente está sendo postergado, mas uma vez, que não é possível que após mais de um ano após o ocorrido o fundo ainda não sabe quais questionamentos teria a fazer, que não é possível que todos tenham esquecido da interrupção da reunião e da notificação determinando que todas as questões fossem feitas por email ao Dr. Fernando Maximiliano e da indignação que todos ficamos. Neste momento, a Sra. Presidente se manifestou dizendo que todos entenderam o voto e posicionamento do Sr. Michel Haddad, mas que os demais precisariam votar, para prosseguirem com a Assembleia, pois todos teriam compromissos posteriores. Assim, os demais proprietários, Srs. Eduardo e Alfredo, reiteram os posicionamentos de que iriam votar pela reprovação das contas, mas que se existe a prerrogativa legal do Fundo



<p><u>Página</u> 000018/000025</p> <p><u>Registro Nº</u> 1.408.395 07/10/2022</p>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº 1.408.395 em 07/10/2022 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
RS 198,22	RS 56,50	RS 38,80	RS 10,56	RS 13,52	RS 9,61	RS 4,15	RS 0,00	RS 0,00	RS 331,36

deliberar pela suspensão do item, que iriam acatar e que não teria mais discussão. Assim, o Sr. Thomaz informou que após deliberação, ficou acordado que o referido item da pauta ficaria suspenso, sendo ainda acordado que os proprietários enviariam os questionamentos que devem ser destinados à antiga Administradora em até 07 (sete) dias contados da realização desta Assembleia, à Innova (Asset - que irá intermediar o processo de obtenção de respostas junto à antiga Administradora), via e-mail: [asset@innova.net.br](mailto:asset@innova.net.br), e, posteriormente, que estas informações seriam consolidadas e seria elaborada uma notificação de cobrança destas informações para a antiga Administradora, sugerindo-se o prazo de 15 (quinze) dias para resposta da antiga Administradora. Após, uma nova assembleia será marcada para a prestação das contas do período de janeiro/21 a junho/21. Ficou consignado que o voto do sr. Michel, Alfredo e Eduardo são pela reprovação das contas .

Passou-se, então, ao décimo item da pauta, qual seja, **10. Prestação de contas – Julho/21 a dezembro/21 – Gestão Innova**, oportunidade em que o Sr. Thomaz relatou que foi realizada auditoria financeira, através de empresa especializada contratada, das contas do condomínio para o período de julho/2021 a dezembro/2021, apresentando, portanto, o seguinte quadro com a movimentação financeira do período (que inclusive já havia sido enviado aos presentes, em 28/06/2022):

CONTA	Saldo inicial 01/07/2021	CRÉDITOS	DÉBITOS	Saldo Final 31/12/2021
<b>ORDINÁRIA</b> (Custeio e Conservação, conforme Orçamento Aprovado/AGO)	4.461.206,85	910.764,33	2.589.685,07	2.782.286,11
<b>FUNDO PRIVATIVO/REEMBOLSÁVEL</b> (Reembolso de despesas de IPTU, seguro)	0,00	460.786,85	1.906.872,25	(-) 1.446.085,40
<b>CRÉDITOS A REGULARIZAR</b> (Movimentações em conta oriundas do bloqueio judicial mês 11/21)	0,00	582.314,90	582.314,90	0,00
<b>ASSET</b> (Movimentações entre contas de Asset e ordinária)	0,00	64.381,56	64.381,56	0,00
<b>RECEITA DE OPERAÇÃO DE ENERGIA A CURTO PRAZO</b> (Movimentações oriundas do mercado livre de energia)	1.492,21	28.469,63	17.143,22	12.818,62
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>4.462.699,06</b>	<b>2.046.717,27</b>	<b>5.160.397,00</b>	<b>1.349.019,33</b>

Foi informado, ainda, que no dia 28 de outubro de 2021 houve um bloqueio na conta do Condomínio, de R\$ 146.000,00 (cento e quarenta e seis mil reais) e na mesma data, houve o desbloqueio e retorno deste valor para a conta. Ainda, foi mencionado que houve outro bloqueio na conta do Condomínio, em novembro de 2021, de R\$ 146.000,00 (cento e quarenta e seis mil reais) e de R\$ 246.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais), que também saíram e posteriormente retornaram para a conta do condomínio. De forma resumida, o Sr. Thomaz passou os itens um a um, informando os gastos mencionados no quadro acima. Na sequência, foi informado que o parecer final



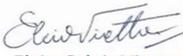
<p><u>Página</u> 000019/000025</p> <p><u>Registro Nº</u> 1.408.395 07/10/2022</p>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.408.395 em 07/10/2022 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

emitido pela empresa contratada para auditoria das contas (EOV), foi favorável, considerando as contas apresentadas como satisfatórias e adequadas, conforme abaixo:

**Conclusão:**

Em nossa opinião, a prestação de contas condominiais mensais do ITM – Condomínio Centro Textil Internacional, referentes ao ano social/fiscal de 2021, elaborada pelo sistema informatizado da administradora INNOVA, respectivamente, que compreende ao período de julho a dezembro, representam adequadamente a posição financeira, o desempenho de suas operações e suas disponibilidades em 31/12/2021 no total de **R\$ 1.349.019,33**, depositados em conta corrente e aplicações financeiras sob nº 08707-4, agência 2954, junto ao Banco Itaú S/A de acordo com as práticas financeiras e contábeis adotadas pelo Condomínio, que embasaram nossas observações e recomendações.

Sendo assim, sanados os esclarecimentos apontados ao longo do relatório, emitimos a nossa opinião sobre a análise da prestação de contas condominiais mensais, do ano de 2021, período de julho a dezembro, recomendando a aprovação pela Assembleia Geral.

  
 Elcio Odair Viotto  
 EOV Apoio Administrativo EIRELI  
 CRC SP nº 1SP125038

O Sr. Thomaz fez a observação de que a Innova, ao longo do período de sua gestão, se referindo ao semestre cujas contas estão sendo prestadas, sempre compartilhou as pastas de prestações de contas, budgets aprovados, tudo sendo transmitido com extrema transparência, para os proprietários. Em complemento, a Sra. Síndica informou que desde que assumiu a gestão do condomínio, sempre fez a análise prévia das pastas de prestações de contas, antes de ser compartilhada com os demais, documento a documento e que também verifica se os pagamentos foram realizados em dia e se existem encargos questionados, fazendo todo este acompanhamento, mensalmente. Neste momento, o Sr. Michel Haddad teceu alguns comentários, relatando que houve a contratação de um escritório de advocacia antecipadamente à corroboração de todos, no caso da ação do IPTU e que parece ter sido contratado sem a aprovação de todos os proprietários e sem o conhecimento de todos. O Sr. Thomaz complementou que o pagamento desta contratação foi feito pelo Asset. Logo após, o Sr. Michel Haddad mencionou reiterou que o problema é que tal escritório teria sido contratado sem a corroboração de todos dos demais proprietários, sendo que, entende que neste caso em específico, seria necessária a aprovação de 85% dos votos dos proprietários, o que neste caso não teve. Logo após, a Sra. Juliana (Asset) mencionou que este assunto seria avaliado e que após, dariam o devido retorno por e-mail a todos. Neste momento, a Sra. Presidente sugeriu que sempre que algum tema, assunto, informação sejam enviados para o Fundo, que sejam também enviadas para os demais proprietários pois não conseguem acompanhar ou saber se estão todos copiados. Assim, o Sr. Michel Haddad seguiu questionando se realmente houve a contratação do escritório de advocacia para o patrocínio da ação referente ao IPTU, sem o aval dos demais



<p><u>Página</u> 000020/000025</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>1.408.395</b> 07/10/2022</p>	<p>Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.</p>								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

proprietários preliminar a contratação, recebendo a resposta da Sra. Juliana de que este tema será verificado. No mais, a Sra. Síndica questionou ao Sr. Thomaz, se esta contratação estaria incluída na prestação de contas apresentada nesta Assembleia, recebendo, portanto, resposta negativa, pois foi informado que a contratação do escritório ocorreu em outro período e em outra conta. Assim, o Sr. Michel Haddad questionou em qual período ocorreu a contratação do escritório de Advocacia. Como resposta, o Sr. Alfredo elencou que a contratação ocorreu em 2022. O Sr. Michel Haddad seguiu questionando ao Sr. Thomaz se a contratação realmente ocorreu, sendo respondido pelo mesmo que sim e que a contratação foi feita pela equipe de Asset, que irá avaliar e retornar aos presentes. Ainda, o Sr. Michel Haddad seguiu questionando se houve alguma outra contratação feita sem o aval dos demais proprietários, sendo que o Sr. Thomaz e a Sra. Síndica relataram que não, que pela conta do Condomínio não houve qualquer contratação sem o aval dos demais, sendo complementado ainda pela Sra. Juliana (Asset), que acredita que não houve qualquer contratação pela conta de Asset, sem o aval dos proprietários, mas que este tema será avaliado para posterior retorno aos presentes. Neste momento, a Sra. Cristina Marquês, mencionou que seria importante destacar que o que está sendo avaliado nesta oportunidade, são as contas do 2º semestre de 2021, das contas do Condomínio, exclusivamente, auditadas por uma empresa de auditoria contábil, que segue normas específicas de auditoria para análise e parecer favorável às contas. O Sr. Michel Haddad questionou se não estariam falando sobre as contas do Asset, então, recebendo resposta negativa da Sra. Cristina Marquês com a informação de que estão tratando das contas do Condomínio. Neste momento, o Sr. Michel Haddad colocou então para a Sra. Cristina que há duas contas em separadas ( Condomínio e Asset ) e que apenas uma delas ( Condominio ) estaria sendo colocada em aprovação naquela data ocasião em que perguntou se a outra conta ( Asset ) não sofre um exame ou aprovação recebendo a resposta da Sra. Cristina de que o Asset poderia dar lhe a melhor resposta conforme definido em convenção, complementando ainda que não parece adequado não ter essa conferência de contas “global”. Neste momento, a Sra. Cristina Marquês relatou que as contas não podem ser aprovadas em conjunto, pois tem finalidades diferentes, como anteriormente explicado. As despesas têm necessidades, direcionamentos apartados, mas que nada impede de que o Sr. Michel Haddad questione ao Asset sobre as contas, pedindo a prestação de contas. No mais, o Sr. Michel Haddad disse estar surpreso com esta prestação “parcial” das contas e que entende ser necessária uma mudança nesta dinâmica. Neste momento, a Sra. Cristina Marquês relatou que a prestação de contas é considerada total quando se fala de gestão da área condominial, mas que pode ser entendida como parcial, aos olhos dos proprietários. No mais, o Sr. Michel Haddad seguiu relatando a sua surpresa, ainda



<p><u>Página</u> 000021/000025</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b></p>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

mais por existirem transferências da conta ordinária para a do Asset, e vice-versa. Assim, foi relatado pela Sra. Cristina Marquês que estas transferências podem ser consideradas como aportes de proprietários e que tudo é aprovado entre os proprietários, anteriormente. Sr. Michel disse ter entendido, mas que considera que o asset esteja sem controle atualmente. Neste momento, a Sra. Presidente sugeriu que seja feita uma reunião mensal para acertarem os pontos, verificar os andamentos dos assuntos, trazerem ideias. Ainda, o Sr. Michel Haddad, com relação a contratação do escritório de advocacia, indagando aos presentes, sobre quem teria votado/aprovado esta contratação. Neste momento, a Sra. Secretária informou que o Asset já mencionou que iria avaliar esta situação e dar um retorno. No mais, o Sr. Michel Haddad seguiu questionando quem teria assinado este contrato, com o escritório de advocacia, se teria sido a Síndica, recebendo, portanto, resposta negativa por parte da Sra. Síndica ali presente. No mais, o Sr. Michel Haddad seguiu mencionando que inclusive valores já foram pagos ao escritório e assim sendo, se ninguém contratou o escritório como teria sido liberada essa quantia? A representante da INNOVA disse que iria verificar, que em algum momento deve ter tido alguma aprovação e que retornaria com as informações. Logo após as discussões, o Sr. Thomaz indagou aos presentes se teriam mais alguma observação ou questionamento sobre as contas ordinárias de Julho a Dezembro/21, sendo que, caso não tivessem, que poderiam proceder com a votação do item da pauta. **Colocado o item em votação, houve a abstenção de voto por parte do Sr. Michel Haddad, que mencionou não ter conhecimento, se houve a continuidade de contas, “reprovadas” da antiga Administradora (CCP) pela Innova (atual Administradora), tendo sido, no entanto, havido a aprovação das contas do período de julho/2021 a dezembro/2021, pelos demais proprietários.**

Passou-se, então, ao décimo-primeiro item da pauta, qual seja, **11. Eleição de Síndica**, oportunidade em que o Sr. Thomaz relatou que o mandato da Sra. Síndica Mary Lorena, se encerrará no dia 19/09/2022, razão pela qual será necessária realização da eleição, sendo informado que ao Síndico compete:

- Fazer cumprir a convenção;
- Cuidar da conservação do patrimônio, contratar prestadores de serviços para manutenção e reparos;
- Manter as contas do Condomínio em dia, fiscalizando o pagamento das cotas condominiais e controlando a inadimplência;
- Representar legalmente os interesses do Condomínio, sendo responsável pelas esferas administrativa, judicial e condominial, além da prestação de contas de sua gestão anualmente ou quando exigidas;



<p><u>Página</u> 000022/000025</p> <p><u>Registro N°</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b></p>	<p>Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.</p>								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

- e) Convocar e fazer cumprir todas as deliberações das Assembleias Gerais;
- f) Superintender a administração do Condomínio e todos os contratos existentes com empresas terceiras.

Logo após, foi dada a palavra aos presentes, sendo que o Sr. Michel Haddad indagou, novamente, sobre a questão da contratação de escritório de advocacia para resolver a questão do IPTU, informando que se o IPTU seria relativo a área comum do Condomínio e portanto das contas ordinárias não entendendo por qual razão o Asset teria feito a contratação. O Sr. Thomaz respondeu informando que o Condomínio trata das contas comuns, ordinárias e que no passado ficou acordado que as contas de IPTU e SEGURO seriam pagas em forma apartada. O Sr. Michel Haddad seguiu questionando por qual razão o Asset fez a contratação do escritório de advocacia, sendo que o IPTU seria relativo à área comum, devendo a contratação, portanto, ser feita pela Sra. Síndica. Neste momento, a Sra. Secretária informou que o IPTU não seria decorrente de área comum e sim da área privativa. Após, a Sra. Cristina Marquês complementou informando que no Condomínio, o IPTU incide na propriedade como um todo e que por estas razões, por uma questão de gestão, as contas de IPTU são tratadas pelo Asset, em apartado. Seguiu, ainda, o Sr. Michel Haddad questionando se esta questão do IPTU não seria relativa ao IPTU do heliponto, sendo respondido pela Sra. Síndica que este tema não foi deliberado pelo Property e sim pelo Asset, que posteriormente irá se manifestar, como já dito anteriormente. Sr. Michel voltou a questionar se a ação não seria relativa ao IPTU referente a área não cobrada do Heliponto. A Sra. Síndica continuou informando que esta discussão estaria prejudicada, pois a sindicância não saberia responder, pois não houve deliberação sobre este assunto. Sr. Michel esclareceu que como tanto o representante do asset como do condomínio estavam presentes na reunião esperava uma resposta “de pronto”. O Sr. Thomaz disse que até participou de reuniões sobre o tema, mas que não se aprofundou do assunto, sendo que o Asset deverá averiguar a situação e dar o devido retorno. Retomando ao item em discussão, sobre a eleição de síndico, a Sra. Síndica relatou que quando foi contratada, havia sido estabelecida a vigência de 02 (dois) anos, inicialmente, e que posteriormente, após negociações, foi reduzido para 01 (um) ano, sendo que a mesma se colocou à disposição para renovação do Contrato, relatando, ainda, que não teria qualquer reajuste de valores dos honorários no contrato, tendo em vista que a propriedade não está alugada no momento, informando, por fim, que este tema poderia ser avaliado, posteriormente, quando as locações voltarem a ocorrer. Logo após, o Sr. Michel Haddad asseverou que estaria de acordo com a renovação do Contrato da Sra. Síndica, Mary Lorena, assim como os demais proprietários presentes (Fundo Rio Bravo, Sr. Eduardo e Sr. Alfredo). Assim, a Sra. Síndica presente agradeceu



<p><u>Página</u> 000023/000025</p> <p><u>Registro N°</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b></p>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

aos presentes e mencionou que espera que o Condomínio tenha um novo locatário no ano de 2022 e que tenha sucesso nos próximos desafios. Portanto, **pela unanimidade dos presentes, foi reeleita como síndica do empreendimento, pelo período de 12 (doze) meses a contar da de 20 de agosto de 2022, ou seja, até 19 de agosto de 2023, a empresa ML SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS EIRELI, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 11.834.341/0001-89, com endereço na Alameda Barros, nº 418, conj. 131, Bairro Santa Cecília, CEP: 01.232-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, através de sua representante legal, a Sra. Mary Lorena Gurevich, brasileira, portadora da cédula de identidade n.20.027.343-7 e inscrita no CPF/MF sob o n. 175.862.898-75. A remuneração mensal da empresa reeleita permanecerá de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).**

Por fim, passou-se ao último item da pauta, qual seja, **Assuntos Gerais**, tendo sido mencionado pelo Sr. Michel Haddad, que como ele é coproprietário do empreendimento em conjunto com o Fundo Rio Bravo, gostaria de saber, depois, em algum momento, quais seriam os riscos para ele e demais proprietários, com relação aos Autos de Infrações da Receita Federal recebidos pelo Fundo Rio Bravo, sobre como isso poderia afetar os aportes futuros e como isso poderia afetar a continuidade do empreendimento como um todo. Gostaria de saber como esta questão poderia influenciar no aporte de capital pelos quotistas/terceiros. Neste momento, o Sr. Thomaz disse que iriam avaliar e que este assunto estaria registrado, que se trata de assunto delicado. Após, o Dr. William questionou se já ficaria estabelecida data para nova Assembleia, sendo que a Sra. Síndica e Sra. Secretária sugeriram o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, levando-se em consideração que os proprietários deveram enviar todos os questionamentos a serem encaminhados para a CCP, que isso leva tempo e que o viável seria marcar uma nova assembleia após 45 (quarenta e cinco) dias, contados desta realizada na data de hoje. A data sugerida foi de 15 de setembro de 2022. Sendo questionado, ainda, pelo Dr. William se nesta nova assembleia seria deliberado sobre o Quórum e forma de representação do empreendimento nas locações, sendo que a Sra. Síndica informou que sim, e que além disso seria tratada a ratificação do aditivo referente ao Contrato de Asset e os itens que ficaram para serem deliberados em nova Assembleia. Neste momento, a Sra. Secretária informou que o aditivo da Innova – Asset, já foi aprovado nesta oportunidade, com a condição, apenas, de envio do documento aos proprietários presentes, após a assembleia. Portanto, foi informado pela Sra. Síndica que na próxima assembleia será deliberado sobre a questão das contas da CCP e sobre a representação do condomínio, para as locações, sendo relatado pela Sra. Secretária que a representação seria apenas no sentido de saber por quem seria feita (condomínio



<u>Página</u> 000024/000025  <u>Registro N°</u> <b>1.408.395</b> <b>07/10/2022</b>	Protocolo nº 1.413.415 de 07/10/2022 às 09:29:00h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.408.395</b> em <b>07/10/2022</b> neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36

ou proprietários), pois ficou resolvido na reunião anteriormente realizada, que a Innova será a intermediadora nas locações.

Ato contínuo, nada mais havendo a ser tratado e sem manifestação dos presentes, a Sra. Presidente deu por encerrado os trabalhos, mandando lavrar esta Ata, assinada pela mesma e por mim, secretária.

São Paulo/SP, 02 de agosto de 2022.

---

**Eveline Carabeli – Presidente**

---

**Bruna Schemy Polachini – Secretária**



Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 198,22	R\$ 56,50	R\$ 38,80	R\$ 10,56	R\$ 13,52	R\$ 9,61	R\$ 4,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 331,36



25 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil  
**Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)**  
Certificado de assinaturas gerado em 30 de September de 2022,  
14:35:08



ITM - Ata AGE 02 Ago 2022 - 20220929 - revisão VF pdf  
Código do documento 5b203ec1-07cc-42ab-a7cb-24dd040ccc0b



### Assinaturas



BRUNA SCHEMY POLACHINI  
brunapolachini@mzjc.com.br  
Assinou



Eveline Carabeli  
eveline.carabeli@riobravo.com.br  
Assinou

Eveline Carabeli

### Eventos do documento

#### 29 Sep 2022, 14:11:18

Documento 5b203ec1-07cc-42ab-a7cb-24dd040ccc0b **criado** por THOMAZ LUIZ BASTOS DA SILVA (3559b006-d591-44d4-b66b-73bfad5fb00d). Email:itm.gerente@innova.net.br. - DATE\_ATOM: 2022-09-29T14:11:18-03:00

#### 29 Sep 2022, 14:13:07

Assinaturas **iniciadas** por THOMAZ LUIZ BASTOS DA SILVA (3559b006-d591-44d4-b66b-73bfad5fb00d). Email: itm.gerente@innova.net.br. - DATE\_ATOM: 2022-09-29T14:13:07-03:00

#### 29 Sep 2022, 14:28:16

BRUNA SCHEMY POLACHINI **Assinou** (5055260b-b8a7-4d56-b779-8ee0570ac074) - Email: brunapolachini@mzjc.com.br - IP: 201.42.0.185 (201-42-0-185.dsl.telesp.net.br porta: 29370) - Documento de identificação informado: 036.530.246-50 - DATE\_ATOM: 2022-09-29T14:28:16-03:00

#### 30 Sep 2022, 14:29:39

EVELINE CARABELI **Assinou** - Email: eveline.carabeli@riobravo.com.br - IP: 189.33.65.185 (bd2141b9.virtua.com.br porta: 38984) - Documento de identificação informado: 311.394.458-98 - DATE\_ATOM: 2022-09-30T14:29:39-03:00

### Hash do documento original

(SHA256):f4e915169d05b516bd08729c7718d6149c72d43b4108a0b89f01cd09e4ae0cf8  
(SHA512):1210ccd140b79e497cd11bc026d1d47696b554f5e11e09a89bf88d6c903aee606ed447e902ff1738d09f57dec2dcf0ac060d43bcb0245050c208c0a0a8a6d090

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**