

Barueri-SP. 06 de dezembro de 2016.

## SUBCONDOMÍNIO TORRES 1 E 2

### EDITAL DE CONVOCAÇÃO

#### ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Na qualidade de administradores e por solicitação do subsíndico atendendo a necessidade de uma unidade, ficam os senhores condôminos, proprietários de unidades autônomas no **SUBCONDOMÍNIO TORRES 1 E 2 (ALPHA OFFICES)**, sito a Avenida Sagitário, nº 138, Alphaville Conde II, em Barueri-SP, a participarem de **Assembleia Geral Extraordinária**, a ser realizada no próximo dia **19 de dezembro de 2016, às 18:00 horas em primeira convocação**, no Business Center, situado no 1º andar da torre London, desde que com a presença de maioria absoluta dos condôminos, ou **às 18:30 horas, em segunda convocação**, com qualquer número de condôminos, para discussão e deliberação da seguinte Ordem do Dia:

1. *Aprovação da taxa de obras;*
2. *Aprovação da ratificação ou retificação da isenção de Fundo de Reserva;*
3. *Aprovação da revisão do orçamento para substituição do carpete das salas 7, anexo e auditório do Business Center (orçamentos acima de R\$ 8.000,00);*
4. *Apresentação do resultado da Auditoria das contas compartilhadas e deliberação sobre ação de cobrança, para as contas ainda não reembolsadas pelo Subcondomínio Alpha Square Mall.*

#### Favor observar o seguinte:

- a) As decisões aprovadas na Assembleia alcançam também os condôminos ausentes e, por essa razão, é muito importante a participação de todos;
- b) Os condôminos poderão fazer-se representar por terceiros, por meio de procuração, nos termos do artigo 654, parágrafo 1º do Código Civil. Não poderão ser outorgadas procurações ao Síndico, qualquer dos subsíndicos, administradora ou qualquer de seus funcionários, e cada procurador poderá representar no máximo 2 condôminos. Os inquilinos só poderão votar se estiverem munidos de procuração outorgada pelo proprietário do imóvel.
- c) Ressalva-se, desde logo, que somente poderão participar e votar nas deliberações da assembleia convocada os condôminos que estiverem quites com pagamento das taxas e obrigações condominiais, conforme dispõe o Art. 1.335, inciso III do Código Civil

Atenciosamente,

Capital Assessoria  
Depto. Condomínios



Al. Tocantins, 75 - 7º andar - Cj. 707/708  
Edifício West Gate - Alphaville  
CEP 06455-020 - Barueri - SP  
Tel.: 55 (11) 4689-6855

[www.capitalassessoria.com.br](http://www.capitalassessoria.com.br)

REGISTRO DE DOCUMENTOS  
20 DE DEZ 2016  
1245652  
BARUERI - SP

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
SUBCONDOMÍNIOS TORRES 1 E 2**

**Dia/Hora:** 19.12.2016 - 18:30h  
**Local:** Business Center  
**Presidente:** Roaldo Roberto Steffanoni (Sala 1414 Torre 1)  
**Secretária:** Priscila Camanho - Capital Administração de Condomínios Ltda.  
**Presentes ou Representados:** Torre 1: 114, 201,202,203,204,205,206,207,208,209,210,211,212, 213,214,215,216,217,218,301,616,801,802,803,804, 805,1414,2605,2606,2607,2613, 2614.  
 Torre 2: 1903,1904,1905,1906,1907,1908,1913,1914,1915,1916, 2003,2004,2005,2006,2007,2008,2013,2014,2015,2016,2106,2107, 2108,2113.

Iniciados os trabalhos foram atendidos os itens da ordem do dia:

- 1) Aprovação da taxa de obras; Com a palavra o síndico informou que desde a implantação do condomínio e com o intuito de cumprir a norma ABNT, e necessária análise de profissional sobre os projetos de reforma. Na última assembleia não foi aprovado o orçamento para essa finalidade, determinando que a partir de então cada condômino individualmente devera arcar com o custo da análise profissional. Foi feita pesquisa e o valor cobrado no mercado e de 80% do valor do salário mínimo por unidade reformada. Valor que foi aprovado pela unanimidade dos presentes.
- 2) Aprovação da ratificação ou retificação da isenção de Fundo de Reserva; Foi explicado que o conselho havia determinado a suspensão da cobrança do fundo de reserva a alguns meses atrás, foi informado também, que o condomínio tem em caixa com valor superior ao dobro de uma arrecadação mensal. Colocada em votação foi ratificada a suspensão da cobrança do fundo de reserva.
- 3) Aprovação da revisão do orçamento para substituição do carpete das salas7, anexo e auditório do Business Center (orçamentos acima de R\$ 8.000,00); Foram apresentados os orçamentos do carpete tipo rolo e tipo placas. Colocado em votação foi aprovada a compra de carpete em placas no valor de R\$ 11.850,00 (onze mil oitocentas e cinquenta reais) com o fornecedor que apresentou menor orçamento (Marrei).
- 4) Apresentação do resultado da Auditoria das contas compartilhadas e deliberação sobre ação de cobrança, para as contas ainda não reembolsadas pelo Subcondomínio Alpha Square Mall; O síndico iniciou a apresentação informando que a Lumine havia sido contratada pela Odebretch para administrar o condomínio, durante a sua gestão foi criada a divisão das despesas prediais. Após um mês, foi rescindido o contrato com a Lumine devida alta taxa de administração e na mesma época eleito um novo síndico no Sub Condomínio Mall, que não concordava com a regra criada pela antiga administradora. Em Janeiro de 2015 através de comissão de contas compartilhadas, foi firmado um acordo entre o Mall e o Offices, e definidos os valores a serem os critérios para o rateio das contas compartilhadas, desde então o acordo vem sendo cumprido.

Porem para levantar a diferença do período anterior, 01 de novembro de 2011 a 31 de dezembro de 2014, foi contratada uma empresa de auditoria para fazer a apuração



Al. Tocantins, 75 - 7º andar - Cj. 707/708  
 Edifício West Gate - Alphaville  
 CEP 04705-020 - Barueri - SP  
 Tel.: 55 (11) 4689-6855

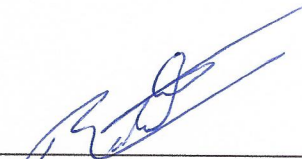
[www.capitalassessoria.com.br](http://www.capitalassessoria.com.br)


REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
20 DEZ 2016 1245652

*[Handwritten signature]*

dos valores devidos segundo esse mesmo critério. A conclusão da auditoria apontou uma dívida nesse período no valor de R\$ 1.111.084,91 (um milhão cento e onze mil oitenta e quatro reais e noventa e um centavos), atualizado pelo IGPM até julho de 2016. O resultado da auditoria foi enviado ao Mall que respondeu que não entende que esse valor seja devido, conforme e-mail anexo a esta ata. Foi então deliberado pela unanimidade dos presentes que se inicie processo de cobrança, conforme descrito a seguir, cobrança administrativa com prazo de 30 dias para resposta, após esse período e caso a resposta não atenda o pleito, cobrança extrajudicial com prazo de 30 dias para resposta e sem resposta satisfatória, ingresso de ação judicial. Qualquer contraproposta deverá ser submetida à aprovação em nova assembleia. O síndico, pediu para dar notícia aos condôminos que a Odebrecht se manifestou com relação a notificação judicial enviada pelo sub condomínio alpha offices, sobre o fato de o empreendimento não ter doca, ter algumas rachaduras em pontos diversos, o descolamento de revestimento da fachada e vícios ocultos. Nesse sentido a Odebrecht pediu reunião para dia 20 de dezembro aonde apresentará sua resposta formal. Essa resposta será enviada aos condôminos e se for necessário sera convocada assembleia. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião e lavrada a presente ata que é assinada pelo presidente e pela secretária.

Barueri, 19 de dezembro de 2016.

  
Rinaldo Roberto Steffanoni  
Presidente

  
Priscila Camanho  
Secretária

**OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**  
**COMARCA DE BARUERI - SP**  
Al. Araguaia, 190 Alphaville Barueri CEP: 06455-000/Pabx: (0XX11) 4195-8274  
Protocolado sob nº 1.201.218 em 20/12/2016 e registrado em  
microfilme sob o nº 1.245.652 em 20/12/2016.

**OFICIAL**  
Carlos Frederico Coelho Nogueira  
**SUBSTITUTO DO OFICIAL**  
José Ricardo M. Braz

**ESCREVENTES AUTORIZADOS**  
Sérgio Ricardo Betti  
Robson de Castro

OFICIAL(R\$)	ESTADO(R\$)	IPESP(R\$)	SINOREG(R\$)	JUSTIÇA(R\$)	MP(R\$)	DILIG.(R\$)	TOTAL(R\$)
150,68	42,75	22,16	7,95	10,29	7,27	0,00	241,10

REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
20 DEZ 2016  
1245652  
BARUERI - SP



Al. Tocantins, 75 - 7º andar - Cj. 707/708  
Edifício West Gate - Alphaville  
CEP 06455-020 - Barueri - SP  
Tel.: 55 (11) 4689-6855

[www.capitalassessoria.com.br](http://www.capitalassessoria.com.br)