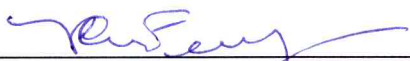


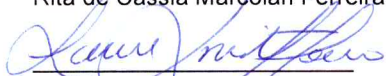
Ata da Assembleia Geral de 26 de agosto de 2021.

Aos vinte e seis dias do mês de agosto de 2021 os condôminos do Condomínio Marquês de Lages, CNPJ 54.208.236/0001-47 situado a Rua Marquês de Lages, 1532, reuniram-se em ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, às 20h30min, em 2ª. convocação, nas dependências da Sociedade Amigos do Bairro, situada a Rua Marquês de Lages, 1341, na cidade de São Paulo, para deliberarem sobre os assuntos conforme Edital de Convocação. O síndico geral Sr. Marco Antônio Pereira Lima, após fechar o livro de presenças, na hora de 20:30h, solicitou que se apresentassem candidatos para presidir a reunião. Apresentaram-se as condôminas Valeria Mameluque do bloco 4 apto 12 e Rita de Cassia Marcolan Ferreira do bloco 12 apto 94. Sendo assim o síndico solicitou que abrisse votação para eleger a presidente da assembleia. Em votação por aclamação a maioria dos presentes elegeram a Sra. Rita Marcolan para presidir a reunião. Assumindo a presidência a Sra. Rita, pediu para que se apresentasse novo condômino para secretariar a sessão. Apresentaram-se as condôminas Valeria Mameluque do bloco 4 apto 12 e a senhora Elaine Affonso do bloco 17 apto 92. Em votação por aclamação a Sra. Elaine foi eleita pela maioria dos presentes para secretariar a Assembleia. Ao iniciar a assembleia a Sra. Rita deu as boas-vindas aos presentes e solicitou que a reunião pudesse transcorrer com respeito a todos que ali estavam presentes. A presidente apresentou a advogada do condomínio Dra. Cleide Dota, que se achava presente, tendo passado a palavra a esta. A Sra. advogada usando da palavra esclareceu os presentes, aos olhos da lei e da convenção do condomínio, aqueles que tinham o direito de participar e votar naquela assembleia. Desta forma, assim excluídos os inadimplentes, inclusive o condômino com acordo de dívidas; os locatários, não portadores de procuração e os não condôminos. Dissonante a um dos pontos alertados pela advogada a condômina do apto 12 do bloco 4, interrompeu a explanação e manifestou que se desse o direito ao voto também a condôminos que tivessem acordo em andamento e com a taxa mensal em dia, desde que proprietários ou com procuração. Esclarecida a situação, os trabalhos foram iniciados com a leitura do Edital de convocação, item por item, pela Secretária. Isto posto, iniciou-se a discussão do item 1 da pauta da Assembleia. 1o Item: **Ratificação da aprovação das contas dos blocos, exercício 2020.** Tendo sido colocadas em votação, na sequência, as contas dos blocos. Foram aprovadas e ratificadas as contas dos blocos: bloco 1(um), bloco 2(dois); bloco 3 (três); bloco 4(quatro); bloco 5(cinco); bloco 6(seis); bloco 7(sete); bloco 9(nove); bloco 10(dez); bloco 11(onze); bloco 12 (doze); bloco 13 (treze); bloco 14(catorze); bloco 15(quinze); bloco 16(dezesseis); bloco 17(dezessete); bloco 18(dezoito); bloco 19 (dezenove); bloco 20(vinte). Ressalva-se que as contas do bloco 8 (oito), foram aprovadas na reunião do bloco e ficaram sem ser ratificadas. 2o Item: **Ratificação da aprovação do orçamento e taxas individuais dos blocos para o exercício março/2021 a fevereiro/2022.** A presidente da assembleia nominou individualmente cada bloco e foram sendo apresentadas as taxas condominiais mensais para o período, a seguir: Bloco 01 valor de R\$ 230,00; bloco 02 valor de R\$ 280,00; bloco 03 valor de R\$ 267,00; bloco 04 valor de R\$ 285,00; bloco 05 valor de R\$ 263,00; bloco 06 valor de R\$ 264,00, mais rateio de R\$50,00; bloco 07 valor de R\$ 280,00; bloco 08 valor de R\$ 265,00; bloco 09 valor de R\$ 300,00; bloco 10 valor de R\$ 273,00 mais 07 parcelas de R\$ 100,00 de rateio para obras de setembro/21 a março/2022, e mais R\$ 8,00 de fundo de reserva; bloco 11 valor de R\$ 280,00; bloco 12 valor de R\$ 300,00; bloco 13 valor de R\$ 280,00 mais 12 parcelas de rateio para obras no valor de R\$ 30,00 de setembro/21 a agosto/22; bloco 14 valor de R\$ 270,00; Bloco 15 valor de R\$ 290,00 mais R\$13,50 de fundo de reserva ; bloco 16 valor de R\$ 305,00; bloco 17 valor de R\$ 259,90 mais 05 parcelas de rateio para pagamento de conta de água, e mais R\$ 13,00 para fundo de reserva; bloco 18 valor de R\$ 305,00 mais rateio de 4 parcelas para manutenção de encanamento no valor R\$ 30,00; bloco 19 valor de R\$ 270,00 mais 6 parcelas de rateio de manutenção da churrasqueira de setembro/21 a fevereiro/22 no valor de R\$ 10,00; bloco 20 valor de R\$ 265,00. Após a indicação dos valores de cada bloco, tendo sido colocadas em votação pela presidente da assembleia, as novas taxas condominiais individuais dos blocos, referentes aos orçamentos de despesas para o período março/2021 a fevereiro/2022, foram aprovadas e ratificadas pelos presentes por aclamação. Ressalva-se que o orçamento de despesas do bloco 8 (oito), foi aprovado na reunião do bloco e ficaram sem ser ratificadas. Mantem-se o valor da taxa de condomínio do bloco. Ficam aprovados, também, os rateios extras necessários para obras de emergência ou melhoramento dos Blocos durante o ano, cabendo a cada bloco na ocasião fazer reunião interna para aprovação dos orçamentos e valores apresentados. 3o Item: **Aprovação das contas da Área Comum exercício 2020.** A presidente Sra. Rita de Cássia Marcolan Ferreira, passou a palavra ao síndico geral Sr. Marco Antônio Pereira Lima que explicou que esta assembleia, que estamos fazendo hoje, é a que deveria ocorrer em fevereiro passado, conforme nossa convenção. Devido a impossibilidade de realização de assembleias presenciais, recorremos a consultoria jurídica do condomínio para termos certeza da legitimidade da assembleia nesta situação. De acordo com a orientação recebida, efetuou-se uma reunião do conselho administrativo, no dia 18 de fevereiro do conselho administrativo do condomínio - síndico, conselho consultivo e subsíndicos – em que se aprovou a manutenção dos itens aprovados na assembleia de 2020 e prorrogação por 180 dias a partir de 01 de março, para fazer essa assembleia. Explicou, também, que na reunião do conselho administrativo foi discutida a possibilidade de se fazer uma assembleia virtual. Contudo foi descartada essa possibilidade uma vez que o condomínio não tem instrumentos necessários para fazer e controlar uma reunião para 1040 pessoas, e porque nem todos os condôminos têm equipamentos e conhecimentos de internet e acesso necessários, para uma reunião dessa ordem, o que – sem a igualdade de condições requerida a todos - iria invalidar juridicamente as decisões da assembleia. Disse que nesse período procurou deixar os moradores informados enviando comunicados aos moradores; inclusive a ata da reunião do conselho administrativo de 18/02 e o orçamento do período. Nesse momento o síndico solicitou que fossem distribuídos aos presentes o resumo consolidado de despesas do período de 2020/2021 e do orçamento do período 2021/2022. Foram entregues aos presentes os resumos consolidados das despesas do período. Ao iniciar a fala do síndico, a presidente da assembleia notou que a condômina Sra. Valeria estava filmando os trabalhos sem autorização dos presentes. A presidente solicitou que interrompesse a filmagem, no que ela não

respeitou e continuou a filmar. A presidente pediu aos presentes que se manifestassem se a mesma poderia continuar ou interrompesse. Os presentes se manifestaram por não autorizar a filmagem e gravação da sessão e dos condôminos. Contudo a condômina Sra. Valeria ainda relutava em parar. A senhora secretária Elaine Affonso interveio dizendo que não admitia a gravação de sua imagem sem o seu consentimento. Após a interferência da secretária Sra. Elaine, e mais alguns instantes de paralização da assembleia a condômina parou a filmagem e o síndico retomou as explicações. De conhecimento de algumas reclamações de moradores, explicou que a sala de ginástica não pode funcionar sem a presença de um professor responsável, uma vez que no local há equipamentos e objetos do condomínio e eventos negativos poderiam acontecer sem que responsabilidades pudessem ser aplicadas. Sobre as despesas de elevadores explicou que, conforme acordo anterior, entre administração e blocos, a administração se encarrega das despesas da manutenção mensal dos elevadores, cabendo aos blocos as despesas de manutenção com as peças e os serviços decorrentes. Sobre os Tag's, explicou que este objeto é a chave de entrada do morador ao condomínio. A cobrança por extravio, ou perda dos tag's de condôminos pode ser feita no boleto mensal. Contudo quando envolve inquilinos, as taxas são cobradas diretamente deste na administração, pois muitos inquilinos não pagavam as taxas, ficando para o proprietário pagar uma despesa que não era dele, e sim do inquilino que usa o Tag. Informou que o condomínio tem vários processos em andamento na justiça e que, inclusive neste mês o condomínio está pagando, aproximadamente R\$ 10.000,00 em taxas judiciais de peritagem para a avaliação de apartamentos que poderão ir a leilão. Esclareceu também que os documentos referentes as prestações de conta, encontram-se arquivados na administração e na dúvida podem ser verificados pelo condômino interessado. As moradoras do bloco 6 ap32, Roberta, e Luana do apto 51 bloco 11, ressaltaram ao síndico a possibilidade de diminuir os custos com funcionários; e o síndico comentou esse assunto. Quanto aos funcionários próprios e terceirizados disse que estamos no limite de nossa capacidade financeira e operacional. Quanto a reclamação da qualidade dos serviços prestados, essa será objeto de reuniões com os envolvidos objetivando a melhoria dos serviços. Após estas explicações a presidente tomou a palavra e passou ao processo de votação nominal para a aprovação ou não das contas do período 2020/2021. Terminado o processo, a votação resultou em 45 votos a favor da aprovação e 3 votos contra. Não foram considerados quatro votos recebidos por procuração por apresentarem vício de formalidade. 4º Item: **Aprovação do Orçamento de despesas da Área Comum exercício financeiro março/2020 a fevereiro/2021.** A presidente, Sra. Rita de Cássia, passou a palavra ao Sr. Marco Antônio, que iniciou explicando que a proposição da taxa de condomínio desse ano, segue o mesmo padrão dos anos anteriores, que é o de apresentar as despesas efetivas que nós teremos ao longo do ano, podendo ter alguma alteração em virtude de reajustes de serviços contratados. Disse o senhor síndico que a diferença entre as despesas totais orçadas para este exercício de 2021/2022, e o orçamento das despesas do ano passado produzirão um aumento da taxa de condomínio num percentual de 5,5%. Tendo sido esses cálculos efetuados em fevereiro/21 conforme dito anteriormente, e que esta variação foi distribuída ao longo dos meses do período 2021/2022. Um aumento percentual que condiz com os aumentos dos produtos e serviços no país. Comentou, também, o sr. Síndico que no mês de setembro liberará a sala de ginástica e as quadras para uso dos condôminos voltando aos horários pré-pandemia. Quanto aos salões de festa, a abertura delas ainda dependerão de análise em reunião a ser feita com os subsíndicos. Todas estas decisões poderão ser revertidas em função do agravamento da pandemia covid19. Após as explicações do síndico, a presidente da assembleia Sra. Rita Marcolan colocou em votação a aprovação ou não do orçamento de despesas para o exercício março/2021 a fevereiro/2022. Os condôminos presentes foram chamados a votar em votação nominal a nova taxa condominial. Assim, concluída a votação, a nova taxa de condominial de R\$ 287,00 (duzentos e oitenta e sete reais) foi aprovada por 45 votos a favor e 2 votos contra. Foram desconsiderados quatro votos recebidos por procuração por apresentarem vício de formalidade; observou-se, ainda, que o representante de uma unidade deixou o local da reunião antes de votar esta questão. A nova taxa tem vigência retroativa a março 2021 a fevereiro de 2022. Observando que o condomínio cobrou, à época, as taxas condominiais de março e abril ao valor de 272,00 (duzentos e setenta e dois reais) e que não retroagirá para a cobrar a diferença. Ratifica-se que a taxa condominial do Condomínio Residencial Marquês de Lages é representada por duas partes; sendo que, uma parte cobre as despesas individuais de cada bloco, parte esta aprovada nos blocos e ratificada nesta Assembleia Geral; e a outra parte cobre as despesas condominiais da Área Comum, e que foi ora aprovada, também, nesta Assembleia. As duas partes são cobradas separadamente em dois boletos. Ao final da sessão a subsíndica do bloco 18 pediu a palavra para elogiar o trabalho dos funcionários da administração nessa época de pandemia para que os moradores pudessem receber os documentos e as encomendas, todas higienizadas e em dia, principalmente quando quatro funcionários da adm. estiveram acometidos pela covid ao mesmo tempo; tempo esse que ela própria esteve na administração colaborando com a seleção e registro dos documentos. De volta a palavra com a presidente sra. Rita, esta agradeceu aos presentes e sem mais a discutir deu por encerrada a assembleia. Eu, Elaine Affonso, secretária anotei, transcrevi esta ata, e assino abaixo.



Rita de Cassia Marcolan Ferreira - Presidente



Elaine Affonso - secretária



Marco Antônio Pereira Lima - Síndico