

# CONDOMINIO EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE

São Paulo, 22 de novembro de 2021.

Ilmo (a) Sr (a) Condôminos (a) do  
Condomínio Edifício Mirante do Vale  
Av. Prestes Maia, 241  
São Paulo - Capital



Prezado(a)(s) Senhor(a)(es)(as)

## REF.: ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Na qualidade de síndico do Condomínio Edifício Mirante do Vale, sirvo-me da presente para convocar **ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**, para que V.Sas., em pleno gozo de seus direitos, possam dela participar e nela deliberar, no próximo dia **02 de dezembro de 2021**, às 17:00hs, em primeira chamada, havendo "quórum" legal ou, às 17h30, em segunda e última chamada, com qualquer número de presentes, no próprio edifício, no 6º andar, na sala de reuniões da Administradora Caram, a fim de discutirem e assim decidir sobre a seguinte:

### ORDEM DO DIA

**1º - Explicação e deliberação sobre o lançamento pela Municipalidade do IPTU retroativo sobre as unidades autônomas (exercícios 2016 a 2021), em virtude do entendimento da Divisão de Fiscalização de Imóveis / DIVIM, que confere ao Condomínio, como sujeito passivo e autorizado por Assembleia Geral, legitimidade para impugnar os lançamentos realizados com novo enquadramento de uso, tipo e padrão construtivo.**

Saliento que a presente assembleia extraordinária é específica ao assunto constante da ordem do dia, e que: 1) aqueles que estiverem em débito com as contribuições condominiais estarão legalmente impedidos de participar e votar; 2) os condôminos poderão ser representados por instrumento de procuração, e, 3) as resoluções tomadas por maioria obrigam a todos, inclusive os ausentes.

Desta forma, esperando contar com a vossa estimada presença, aproveito para renovar os protestos de elevado respeito e cordial apreço,

Atenciosamente.

Mário Luis Duarte  
Síndico



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO  
MIRANTE DO VALE REALIZADA EM 2 DE DEZEMBRO DE 2021**



Ao segundo dia do mês de dezembro de 2021, às 17h, na Avenida Prestes Maia, 241, 6º andar, sede da Administradora Caram, e às 17:30h em segunda e última convocação, conforme dispôs o edital encaminhado aos condôminos em 22 de novembro de 2021, respeitada a antecedência prevista no artigo 24º da Convenção Condominial, realizou-se a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Edifício Mirante do Vale. Às 19:30h, verificando o Sr. Síndico a presença de todos os interessados, solicitou a indicação de Presidente para a Assembléia, recaindo a escolha na pessoa do condômino Sr. Gustavo Vaccari, sendo indicado para secretariá-lo o, também condômino, Dr. Antonio Carlos da Relva Caldeira. Ao assumir, o Sr. Presidente, procede-se com a leitura do ofício convocatório datado de 22.11.2021, que será juntado por linha à presente ata, o Senhor Presidente da Assembleia passou à Ordem do Dia, passando a ser apreciada a **Ordem do dia: Explicação e deliberação sobre o lançamento pela Municipalidade do IPTU retroativo sobre as unidades autônomas (exercícios 2016 a 2021), em virtude do entendimento da Divisão de Fiscalização de Imóveis / DIVIM, que confere ao Condomínio, como sujeito passivo e autorizado por Assembleia Geral, legitimidade para impugnar os lançamentos realizados com novo enquadramento de uso, tipo e padrão construtivo.**

A palavra foi passada ao Sr. Wilson, consultor que atua em assuntos relativos a tributos imobiliários municipais, tendo sido funcionário público concursado da PMSP (Prefeitura Municipal de São Paulo), onde atuava na área de fiscalização de tributos imobiliários. Foi indicado para o condomínio por ser um dos profissionais mais renomados a atuar com o tema "revisão de tributos imobiliários". Referido profissional mencionou que os edifícios são classificados de acordo com seu padrão de construção, sendo que as classificações vão de "A" a "E" (sendo "A" a mais simples e "E" a mais sofisticada), que mencionadas classificações têm impactos tributários e que, na região central de São Paulo, quase a totalidade das edificações são "A" ou "B", que este era o padrão do Edifício Mirante do Vale mas que, em início de 2021, quando dos estudos por parte da DIVIM, em razão do "elevador rápido", da "escada rolante", e do "heliponto" (ainda que inativo), o prédio passou a ser classificado como sendo de padrão "C". Todavia, o edifício não dispõe de vagas de estacionamento, ar condicionado, além do fato de que as reformas ocorridas, não foram no prédio ou mesmo nas áreas comuns, como um todo, mas sim em uma minoria de unidades. Não há razão, no entendimento do Sr. Wilson, para a reclassificação do edifício e, também, para o aumento do fator de obsolescência do prédio de 0,35 (ponto trinta e cinco) para 0,51 (ponto cinquenta e um). O quê, isto sim, o especialista acredita que será considerado para efeitos de aumento tributário é a reconsideração de áreas externas e de sacada que, anteriormente não eram consideradas e que, desde 2017, passaram a ser consideradas. Para efeitos de honorários o Sr. Wilson propôs sejam fixados em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) quando do protocolo do pedido de revisão dos lançamentos tributários de IPTU e, mais 20% (vinte por cento), a título de êxito, calculados sobre o benefício, efetivo, em termos de redução da cobrança de IPTUs. Mencionados honorários poderão ser arcados pelo condomínio, assim como o

21º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO  
Rua Líbero Badaró, 386 - 1º andar

**AUTENTICAÇÃO**

Autentico a presente cópia extraída nestas  
notas conforme a original apresentado, dou fé.

S. Paulo 16 DEZ. 2021

Este documento  
tem o selo de  
Autenticidade

Roberto Lima  
Egon Garcia Alves  
Hilton B. dos Santos  
Escritores Autorizados

Rogério Pereira  
Alessandro L...

SELOS PAGOS POR VERBA - AUT. R\$ 3,90

**AUTENTICAÇÃO**  
AU1084Y0922167

112292

AUTENTICAÇÃO  
AU1084Y0922167



êxito, podendo ser pagos pelo condomínio para posterior repasse aos condôminos.

Neste íterim, contudo, o Sr. Wilson recomendou que os condôminos paguem seus condomínios

Após a explanação do Sr. Wilson, o presidente da Assembleia, assim como vários outros condôminos, mencionaram que os honorários propostos (R\$ 10 mil de iniciais mais 20% no êxito) seriam excessivos, tendo em mente as dimensões do prédio. O Sr. Wilson mencionou, então, que não poderia mexer nos R\$ 10 mil, pois representavam muito trabalho e efetivo e que, considerando as dimensões, o êxito poderia ser reduzido a 15% (quinze por cento). O presidente, bem como boa parte da assembleia propôs honorários de êxito equivalentes a 5%, mas o Sr. Wilson mencionou ter outra assembleia, às 19:00, tendo que se ausentar.

Na sequência da partida do Sr. Wilson a Assembleia mencionou que seria interessante que o condomínio e/ou uma comissão de condôminos tivesse identificasse outros especialistas e solicitasse outros orçamentos e propostas. Em razão da pressão de tempo, a Assembleia achou por bem votar e deliberar, e os pontos em votação que foram definidos entre as opções de procurar outras opções ou, considerando o prazo de 90 (noventa) dias para o protocolo do recurso, avançar com a proposta do Sr. Wilson, sendo decidido que poder-se-ia avançar com a contratação do Sr. Wilson, desde que este, flexibilizasse a taxa de êxito de 15% (quinze por cento) para, idealmente, 10%.

Comprometeu-se, então, o Sr. Síndico, Dr. Mario Duarte, a conversar com o Sr. Wilson e, em conseguindo a redução dos 15% (quinze por cento) estar autorizado a celebrar a prestação de serviços com o Sr. Wilson.

Passados alguns dias da Assembleia foi o Secretário informado que o Sr. Wilson, após receber proposta de 10% (dez por cento), concordou em fechar com o ponto de equilíbrio, ou seja, em 12,5% (doze e meio por cento) do benefício econômico.

Esgotada a Ordem do Dia e não havendo mais assuntos a serem tratados, o Sr. Presidente declarou encerrados os trabalhos da Assembleia, agradecendo a presença de todos e a boa ordem verificada, determinando a lavratura da ata, que segue assinada pelos membros da mesa.

Nada mais.

São Paulo, 13 de dezembro de 2021

Presidente:

*Gustavo Vaccari*  
Gustavo Vaccari

Secretário:

*Antonio Carlos da Relva Caldeira*  
Antonio Carlos da Relva Caldeira

21º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO  
Rua Líbero Badaró, 386 - 1º andar  
**AUTENTICAÇÃO**  
Autentico a presente cópia extraída destas notas conforme a original a

S. Paulo 16 DEZ. 2021

Roberto Lima  
Egon Garcia Alves  
Hilton B. dos S.  
Rogério Pereira  
Escriva  
SECRETARIOS  
112292  
AUTENTICAÇÃO  
AU1084AY0922168



# 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 1.392.692 de 16/12/2021

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **7 (sete) páginas**, foi apresentado em 15/12/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.397.055, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.392.692** no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Denominação

CONDOMINIO EDIFICIO MIRANTE DO VALE

CNPJ nº 53.819.066/0001-74

Natureza:

ATA DE CONDOMÍNIO

São Paulo, 16 de dezembro de 2021

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
RS 79,34	RS 22,57	RS 15,42	RS 4,20	RS 5,47
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
RS 3,81	RS 1,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 132,47



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

**00191092845565589**



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  
**1137614TIAD000065813DE21P**