



# 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Paulo Roberto de Carvalho Rêgo

Rua Dr. Miguel Couto, 44 - Centro

Tel.: (XX11) 3104-8770 - Email: pj@1rtd.com.br - Site: www.1rtd.com.br

## REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

### Nº 3.766.608 de 04/12/2025

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico, contendo **12 (doze) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 04/12/2025, protocolado sob nº 4.168.535, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.766.608** no Livro de Registro B deste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

#### Denominação

**CONDOMINIO EDIFICIO CLAUDIA ARIANE**

**CNPJ nº 03.578.126/0001-36**

#### Natureza:

**ATA DE CONDOMÍNIO ELETRÔNICA**

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

MARCELO VICENTE DA SILVA:08692078816(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

DocuSign;(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

VITORIA SALES DE OLIVEIRA:46380656863(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, 04 de dezembro de 2025

#### Assinado eletronicamente

Charles da Silva Pedro

Oficial Substituto

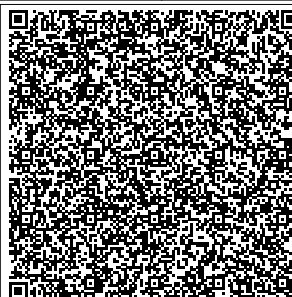
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 136,82	R\$ 38,84	R\$ 26,58	R\$ 7,24	R\$ 9,38
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 6,52	R\$ 2,86	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,24



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.

**00261692024536401**



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

**1115914TIBA000236997FE254**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 136,82	R\$ 38,84	R\$ 26,58	R\$ 7,24	R\$ 9,38	R\$ 6,52	R\$ 2,86	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,24

DocuSign Envelope ID: 4EC62454-7B4E-4A8E-9D86-38C55FE12B1C



## CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CLÁUDIA ARIANE

### ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO DIA 29/10/2025

No vigésimo nono dia do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária, os senhores condôminos do Condomínio Edifício Cláudia Ariane, localizado à Rua Refinaria Presidente Bernardes, nº 1.245, Vila Antonieta, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob o nº 03.578.126/0001-36, nas dependências do condomínio, às 19h00 horas em primeira convocação e 19h30min, em segunda e última convocação, em atenção ao edital de convocação, regularmente expedido, a fim de deliberarem sobre a seguinte ordem do dia:

- 1) **Prestação de contas de 06/2025 a 09/2025;**
- 2) **Previsão Orçamentária para os próximos 12 meses;**
- 3) **Eleição de Corpo Diretivo (Sindico(a), subsíndico(a), 4 Conselheiros(as) e 2 Suplentes) para mandato de 01/11/2025 a 31/10/2027;**
- 4) **Atualização sobre informações de regularização documental do condomínio;**
- 5) **Apresentação, deliberação e aprovação da atualização dos valores de débitos de unidades em execução judicial;**
- 6) **Assuntos Gerais (destinado 15min para o tópico);**

Presentes os senhores condôminos que assinaram a lista de presença, parte integrante da presente ata. Com a palavra o sr. Vilson (WJL Condomínios), inicialmente, lembrou que o edital foi enviado a todos com antecedência, que o proprietário pode outorgar terceiro para votar em seu lugar devendo ser a nomeação por procuração, que inadimplentes podem participar da assembleia, mas não votar e, por último, que inquilinos só podem votar se tiverem procuração do proprietário da unidade. Assim, deu-se início a votação pertinente a **Eleição de Presidente da Mesa**. Candidatando-se o Sr. Marcelo Vicente da Silva (unidade 14) e, na sequência, passando para a **Eleição de Secretário(a)**, na qual o ora presidente da mesa aceitou a indicação feita pelo sr. Vilson de meu nome, Vitória Sales de Oliveira, representante da WJL Condomínios, para secretária-lo, tendo sido aprovado ambos os nomes de forma unânime pelos participantes. Assim composta a mesa e após leitura do edital, determinou o Presidente a abertura dos trabalhos, colocando-se em apreciação o item:

**1) Prestação de contas de 06/2025 à 09/2025.** Resumidamente, o sr. Vilson explicou que a prestação de contas se dá pelo saldo inicial, receitas, despesas, saldo final e inadimplência. Sr. Vilson ressaltou que toda a prestação de contas se dá, mês a mês, esta sendo disponibilizada no aplicativo da administradora com todos os relatórios pertinentes. No boleto da cota condominial também é apresentado o balancete resumido e também fica em poder do corpo diretivo a pasta de prestação de contas com todos os comprovantes, notas fiscais e qualquer documento relativo às despesas e receitas do condomínio. O saldo inicial em 01/06/2025 do condomínio era de R\$ 300.665,64. A receita total do período foi de R\$ 111.570,16. O total de despesa do mesmo período foi de R\$ 107.305,34. Desta maneira ocorreu um superávit no valor de R\$ 4.264,82. Com o saldo inicial e frente ao superávit do período, o saldo final registrado em setembro/25 foi de R\$ 304.930,46. A apresentação da prestação de contas contou com o auxílio das tabelas abaixo colacionadas:

CONTA/CLASSE	RECEITAS				TOTAL GERAL	MÉDIA MENSAL
	jun/25	jul/25	ago/25	set/25		
COTA DO MÊS	20.159,93	16.684,08	21.550,27	19.464,76	77.859,04	19.464,76
TARIFA BANCÁRIA (Reg. Boleto)	-120,00	-96,00	-128,00	-128,00	-472,00	-118,00
ATUALIZAÇÃO MONETETÁRIA	0,00	0,00	38,94	501,86	540,80	135,20
ACORDO	0,00	0,00	1.316,85	18.832,27	20.149,12	5.037,28
PPI-IPTU	618,49	0,00	0,00	0,00	618,49	154,62
MULTAS	41,65	43,92	163,82	435,73	685,12	171,28
JUROS	16,17	2,85	215,45	928,73	1.163,20	290,80
FUNDO DE RESERVA	1.061,11	878,16	1.134,29	1.024,52	4.098,08	1.024,52
RATEIO EXTRA	0,00	0,00	1.920,00	1.856,00	3.776,00	944,00
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS	0,00	0,00	306,96	2.745,79	3.052,75	763,19
CUSTAS PROCESSUAIS	0,00	0,00	18,11	0,00	18,11	4,53
JUROS DE PARCELAMENTO	0,00	0,00	81,45	0,00	81,45	20,36
<b>TOTAL RECEITAS</b>	<b>21.777,35</b>	<b>17.513,01</b>	<b>26.618,14</b>	<b>45.661,66</b>	<b>111.570,16</b>	<b>27.892,54</b>

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 136,82	R\$ 38,84	R\$ 26,58	R\$ 7,24	R\$ 9,38	R\$ 6,52	R\$ 2,86	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,24

DocuSign Envelope ID: 4EC62454-7B4E-4A8E-9D86-38C55FE12B1C



DESPESAS						
CONTA/CLASSE	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	TOTAL	MÉDIA MENSAL
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	2.490,72	2.591,36	2.671,20	2.587,62	10.340,90	2.585,23
MANUTENÇÕES MENSAS	1.405,46	1.405,46	1.405,46	1.405,46	5.621,84	1.405,46
JURÍDICO	5.246,67	5.357,73	3.860,59	7.358,08	21.823,07	5.455,77
TERCEIRIZADA	3.915,00	3.915,00	3.915,00	4.921,39	16.666,39	4.166,60
CONCESSIONÁRIAS	3.486,34	3.541,83	3.709,80	3.609,70	14.347,67	3.586,92
DESPESAS COM MATERIAIS	-	510,82	158,00	-	668,82	167,21
SERVIÇOS PRESTADOS	-	20.400,00	10.200,00	3.819,90	34.419,90	8.604,98
DESPESAS BANCÁRIAS	123,67	137,17	115,98	113,77	490,59	122,65
ENCARGOS TRIBUTÁRIOS	653,54	653,54	653,54	965,54	2.926,16	731,54
<b>TOTAL DESPESAS</b>	<b>17.321,40</b>	<b>38.512,91</b>	<b>26.689,57</b>	<b>24.781,46</b>	<b>107.305,34</b>	<b>26.826,34</b>

O saldo final foi apresentado com sua distribuição, conforme segue:

BALANCETE - SALDO INICIAL X FINAL		
MÊS	01/06/2025	30/09/2025
CONTA ORDINÁRIA	423.416,89	434.855,82
CONTA FUNDO DE RESERVA	64.105,68	68.203,76
CONTA RATEIO PPI	(179.023,59)	(178.405,10)
CONTA RATEIO EXTRAORDINÁRIO	(7.833,34)	(19.724,02)
<b>TOTAL</b>	<b>300.665,64</b>	<b>304.930,46</b>

Também foi explicado que o condomínio não possui nenhuma pendência com fornecedores e prestadores. Deu-se continuidade na explicação da prestação de contas, falando da inadimplência de cotas condominiais, que originalmente o valor total é de R\$ 204.272,47, já a inadimplência projetada é de R\$ 517.568,36. A inadimplência corresponde a 07 unidades que representam 21,88% do total de unidades e estas, onde duas estão na esfera administrativa e as outras 5 na esfera judicial. Uma está em processo de leilão que será falado em pauta pertinente. A cobrança das dívidas atrasadas até 60 dias é feita administrativamente, de 61 a 90 dias a cobrança passa a ser extrajudicial e atrasos a partir de 91 dias é feita judicialmente. As custas e honorários advocatícios são reembolsados pelo devedor e que é necessário o síndico solicitar e autorizar a cobrança. Um morador questionou sobre a inadimplência da sua unidade, onde o mesmo alega não ter sido avisado ou cobrado e que queria desconto visto que solicitou o pagamento a vista. Lhe foi explicado que a cobrança na esfera extra e judicial é realizado por escritório apartado da administradora e que cobrança de cota condominial segue o estabelecido em lei, onde descontos não são considerados, visto que os adimplentes sairiam prejudicados já que pagam em dia os boletos. Outrossim, o escritório segue a régua de cobrança pertinente, onde o devedor tem ciência dos débitos e consequências, devendo procurar os mesmos para acerto da situação. Contudo verificará com o síndico e escritório a forma de cobrança adotada. Dando sequência, com as informações pertinentes de saldos e despesas, foi explicado que o valor em caixa do condomínio está comprometido para regularização documental e acerto de IPTU atrasado, que o síndico vem fazendo um trabalho na gestão para não gastar aleatoriamente e trazer problemas para o condomínio, que necessitará desse valor para respaldo futuro. Após, foi aberta votação para aprovação da prestação de contas, sendo aprovada por unanimidade dos presentes. Passou-se, assim, para a análise da próxima pauta:

**2) Previsão Orçamentária para os próximos 12 meses.** Devido ao atual cenário financeiro do condomínio e pelo andamento do processo de regularização documental, foi sugerido pelo sr. Wilson manter o valor da cota condominial pelo período de mais um ano ou até necessidade de reajuste a ser discutido em assembleia. O Sr. Wilson realizou uma breve introdução sobre a composição da previsão orçamentária. Também foi explicado que qualquer necessidade será convocada assembleia extraordinária para discussão do mesmo, deixando todos cientes sobre o custo da regularização documental, assim como os débitos junto ao IPTU poderão ser discutidos ou até mesmo iniciados, conforme necessidade. Desta maneira, não havendo objeção quanto a manutenção do valor da cota condominial por mais 12 meses, tendo sido aprovada a previsão orçamentária por unanimidade, seguiu-se para a apreciação da próxima pauta:

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 136,82	R\$ 38,84	R\$ 26,58	R\$ 7,24	R\$ 9,38	R\$ 6,52	R\$ 2,86	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,24

DocuSign Envelope ID: 4EC62454-7B4E-4A8E-9D86-38C55FE12B1C



**3) Eleição de Corpo Diretivo (Sindico(a), subsíndico(a), 4 Conselheiros(as) e 2 Suplentes) para mandato de 01/11/2025 a 31/10/2027.** Com a palavra, o Sr. Vilson, inicialmente colocou em apreciação o período de mandato, qual seja, de 01/11/2025 a 31/10/2027. Foi aberta voz aos presentes para candidatura de sindico(a), apresentando-se a Sra. Rayane Barbosa Vitalino (unidade 53), que fez breve apresentação e se colocou à disposição. O Sr. Júlio Cesar Sbrana (unidade 44) se recandidatou à vaga de síndico e também se apresentou e disse que manterá o padrão de trabalho adotado dentre todos estes anos, seguindo com as melhorias e reformas conforme as prioridades, sem perder o controle financeiro voltado a regularização documental e IPTU. Aberta votação, foi apurado os votos dos presentes, ficando com 1 voto valido a Sra. Rayane e o Sr. Júlio, ficando com 9 votos validos seguindo então, como sindico eleito. Assim o Sr. Vilson nomeou como síndico o **SR. JULIO CESAR SBRANA**, portador do **RG: 13.859.909-9 e CPF: 011.246.448-30**, para o cargo de síndico do condomínio, com mandato iniciando em 01/11/2025 e com término em 31/10/2027. O mesmo fez opção pela **ISENÇÃO DA COTA**. O Síndico eleito tem os poderes para representar o Condomínio junto a Bancos, Concessionárias, Serviços Públicos, Estaduais, Prefeitura, INSS, CEF/FGTS/PIS - Conectividade; Receita Federal e outros órgãos legais e em conformidade com a convenção do condomínio. Na sequência, para o cargo de subsíndico candidatou-se o sr. Marcelo Vicente da Silva (unidade 14) que, sem mais interessados, foi eleito pelos presentes. Para as 4 vagas de conselheiros candidataram-se os senhores José Carlos (unidade 41), Maria Inês de Souza Pereira (unidade 42), Ana Lucia Puin (unidade 82) e Vitoria Lopes Bensal (unidade 54) sendo eleitos por unanimidade; e para as vagas de suplentes não houveram candidatos, ficando os cargos vagos. Após eleição o sr. Vilson, em seguida, passou-se às considerações da próxima pauta:

**4) Atualização sobre informações de regularização documental do condomínio.** Foi explicado que para andamento do processo ainda está faltando o contato de algumas unidades. Que já foi tentado todos os meios possíveis para conseguir que façam contato e envio de documentos. Que para andamento é necessário que todos se apresentem e na tentativa de ajudar a administradora agendará um plantão no condomínio para colher as assinaturas necessárias. Foi explicado que sem isso a Convenção não consegue ser registrada e é necessário fazer para sanar todas as pendencias, dentre elas do IPTU, onde o debito junto a Prefeitura esta altíssimo. Foi explicado que está sendo aguardado até o final do ano que a Prefeitura libera condição especial de parcelamento, para o condomínio aproveitar e registrar novo parcelamento a ser suprido pelos moradores, que para não perder os prazos fará o parcelamento assim que disponível. Também foi dito que com a convenção será possível desdobrar o IPTU evitando assim, sanções legais pela divida atual. Sem maiores dúvida, passou-se para a próxima pauta:

**5) Apresentação, deliberação e aprovação da atualização dos valores de débitos de unidades em execução judicial.** Foi explicado novamente que o departamento jurídico e leiloeiro nomeado para cobrança de debito de uma unidade (apto 43) que estão em processo judicial e determinado leilão, sugeriu aprovar em assembleia a redução do valor do debito para que haja lances no leilão e execução definitiva da dívida. O valor do debito de cotas condominiais estão acima de R\$ 400mil com as correções devias. A sugestão é diminuir o debito de cotas para R\$ 100mil, ajudando a obter lances e resolução da cobrança. O sindico, Sr. Júlio, sugeriu até diminuir mais o valor, pois a unidade está sendo ocupada e usufruindo de toda estrutura e consumo do condomínio. Após breve discussão, os presentes votaram a favor da diminuição do valor do débito condominial para R\$ 100mil de cobrança de cota condominial. Foi explicado que não é garantido valores para o caixa do condomínio, caso a unidade seja arrematada, contudo um novo proprietário na unidade fara com que a cota mensal seja recolhida. Dessa forma, ficou aprovado de forma unanime, reduzir todo o débito da unidade de cota condominial e fundo de reserva para que se obtenha lances até o valor de R\$ 100mil reais, onde o condomínio aceitará o valor que sobrar para cobrir seu caixa. Sem maiores duvidas, passou-se para a próxima pauta:

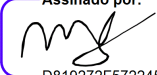
**5) Assuntos Gerais (destinado 15min para o tópico).** Sem pauta deliberativa, foi apontado apenas sobre a verificação da limpeza dos reservatórios e mau cheiro na água de algumas unidades; enfatizado sobre melhorias e instalações de equipamentos de controle de acesso e autonomia de carga elétrica para os mesmos, onde o sindico enfatizou que fará conforme o grau de prioridade; e conforme falado verificara a questão da cobrança jurídica de débitos.

<u>Página</u> 000004/000012 <u>Registro Nº</u> <b>3.766.608</b> <b>04/12/2025</b>		Protocolo nº 4.168.535 de 04/12/2025 às 12:20:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>3.766.608</b> em <b>04/12/2025</b> neste <b>1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Charles da Silva Pedro - Oficial Substituto.								
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total	
R\$ 136,82	R\$ 38,84	R\$ 26,58	R\$ 7,24	R\$ 9,38	R\$ 6,52	R\$ 2,86	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,24	

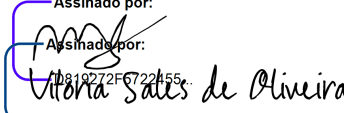
DocuSign Envelope ID: 4EC62454-7B4E-4A8E-9D86-38C55FE12B1C



Nada mais havendo a ser tratado e como ninguém mais fez uso da palavra, determina o Senhor Presidente o encerramento dos trabalhos e a lavratura desta, devendo a presente ata ser lavrada e registrada para os devidos fins.

Assinado por:  
  
D819272F5722455...

**MARCELO VICENTE DA SILVA**  
**PRESIDENTE**

Assinado por:  
  
D819272F5722455...  
03D5EFFAB6A4476...

**VITÓRIA SALES DE OLIVEIRA**  
**SECRETÁRIA**