

Página
000002/000005

Registro Nº
1.695.368
23/06/2026

Protocolo nº 2.232.049 de 17/06/2026 às 09:14:21h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.695.368** em **23/06/2026** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Vinicius Thadeu Soares - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 89,93	RS 25,56	RS 17,52	RS 4,74	RS 6,18	RS 4,34	RS 1,88	RS 0,00	RS 0,00	RS 150,15



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO BARI CNPJ 59.281.485/0001-81
REALIZADA NO DIA 09 DE JUNHO DE 2026**

Aos nove dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis, os Srs. Condôminos do **Condomínio Edifício Bari**, situado nesta Capital, Rua: Antônio Genzini, 150 reuniram-se de forma remota pela plataforma ZOOM para **Assembleia Geral Extraordinária**, com início às 19h30, em segunda convocação. Estiveram presentes os Srs. Condôminos por si e/ou seus representantes por procuração, das unidades: **31-41-61-71-81-91-131 e 171**. Presentes ainda, as Sras. Denise Santana e Camille Nascimento, ambas representantes da Administradora Lloyd Imobiliário e Dr. Márcio Kuperman Carlik (advogado do condomínio) do e Dr. André Zalczman (leiloeiro judicial). A Sra. Denise, solicitou dentre os presentes candidatos a presidir os trabalhos, sendo indicada e eleita para presidente Sra. **Júlia Ludmilla Baptistucci Galletti** (procuradora da unidade 41) que convidou a mim Denise Santana para secretariá-la. Iniciados os trabalhos a Sra. Denise, fez a leitura do Edital de Convocação e direcionou à explanação do conteúdo, passando ao único item da Ordem do Dia, conforme segue: **Esclarecimentos do processo de execução de débitos condominiais/leilão**. Na oportunidade, o Sr. Marcelo-síndico, esclareceu que a assembleia foi convocada exclusivamente para tratar sobre o processo judicial envolvendo a unidade nº 141, cujo débito condominial originou procedimento de execução judicial que culminou na designação de leilão do imóvel, em seguida apresentou o Dr. Márcio Kuperman Carlik (advogado do condomínio na ação judicial promovida contra a unidade 141) e o Dr. André Zalczman (leiloeiro judicial). Na sequência, o Dr. Márcio apresentou aos presentes um resumo da situação processual. Informou que a inadimplência da unidade remonta ao ano de 2016, que diversas tentativas de composição amigável foram realizadas ao longo dos anos sem êxito e que todas as medidas judiciais cabíveis foram adotadas pelo condomínio. Esclareceu ainda que o processo passou por recursos e discussões judiciais, porém atualmente se encontra em fase de expropriação do imóvel por meio de leilão judicial, não existindo, até a presente data, qualquer medida que tenha suspenso ou impedido a realização do certame. Em seguida o Dr. André, responsável pelo leilão judicial, passou então a esclarecer aos condôminos o funcionamento do procedimento. Explicou que a segunda praça do leilão encontra-se designada para o dia 18 de junho de 2026, com valor mínimo de arrematação aproximado de R\$ 999.000,00 (novecentos e noventa e nove mil reais). Foi esclarecido que o valor arrecadado em eventual arrematação não ingressa imediatamente no caixa do condomínio, uma vez que os recursos são inicialmente depositados em conta judicial e somente após homologação da arrematação pelo Juízo e conclusão dos trâmites processuais poderão ser liberados aos credores. Também foi esclarecido que existem débitos de natureza tributária (IPTU) e trabalhista vinculados ao imóvel, os quais possuem preferência legal sobre o crédito condominial. Dessa forma, os valores arrecadados serão inicialmente destinados à satisfação destes créditos preferenciais, sendo o saldo remanescente destinado ao condomínio. O Dr. André destacou ainda que a aquisição de imóveis em leilão judicial possui características distintas da compra tradicional no mercado imobiliário, envolvendo riscos, necessidade de assessoria jurídica, demora para imissão na posse e possibilidade de recursos processuais, fatores que normalmente reduzem o interesse dos investidores e justificam a prática de aquisição por valores inferiores aos de mercado. Questionado pelos presentes sobre a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais e do IPTU após a arrematação, o Dr. André esclareceu que em seu entendimento tais despesas passam a ser de responsabilidade do

Página
000003/000005

Registro Nº
1.695.368
23/06/2026

Protocolo nº 2.232.049 de 17/06/2026 às 09:14:21h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº 1.695.368 em 23/06/2026 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Vinicius Thadeu Soares - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 89,93	R\$ 25,56	R\$ 17,52	R\$ 4,74	R\$ 6,18	R\$ 4,34	R\$ 1,88	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 150,15



Condomínio Edifício Bari

Rua: Antônio Genzini, 150

arrematante a partir da arrematação, embora existam decisões judiciais divergentes sobre o tema. Citou inclusive experiência anterior do próprio condomínio, em que o arrematante quitou posteriormente as cotas vencidas após a arrematação. Na sequência, o síndico Sr. Marcelo realizou apresentação contendo os dados financeiros atualizados do processo. Foi informado que: O imóvel possui avaliação judicial aproximada de R\$ 1.861.000,00; O valor mínimo da segunda praça está fixado em aproximadamente R\$ 999.000,00; Os débitos de IPTU somam aproximadamente R\$ 410.000,00; Existe débito trabalhista aproximado de R\$ 45.000,00; O crédito atualizado do condomínio encontra-se na ordem de R\$ 920.000,00, já contemplando cotas vencidas, juros, multa, correção monetária, honorários advocatícios e despesas processuais. O síndico apresentou diversos cenários financeiros simulando diferentes valores de arrematação e diferentes níveis de flexibilização do crédito condominial, demonstrando que, mantida a cobrança integral do débito, o custo total para o arrematante se torna elevado, reduzindo significativamente o interesse de investidores. Foi ressaltado que o primeiro leilão, realizado anteriormente com valor mínimo superior a R\$ 1.200.000,00, não recebeu qualquer interessado. Durante os debates, o condômino Sr. Laércio (unidade 91) manifestou entendimento de que a manutenção das condições atuais tende a inviabilizar a venda do imóvel, destacando que a dívida continuará crescendo e que o condomínio permanecerá convivendo com um problema que já se arrasta há anos. O condômino Sr. Leonardo (unidade 171) questionou a possibilidade de localização de outros bens da devedora ou de familiares que pudessem responder pela dívida. Em resposta, os advogados esclareceram que pesquisas patrimoniais já foram realizadas ao longo do processo e que não foram encontrados bens ou ativos financeiros aptos a satisfazer o crédito, motivo pelo qual a execução recaiu sobre o imóvel. Outros condôminos também manifestaram preocupação com o prolongamento da demanda judicial, considerando que a dívida aumenta continuamente em razão da incidência de juros, correção monetária e novas cotas condominiais. Foi amplamente debatida a possibilidade de o condomínio flexibilizar sua posição em relação ao saldo remanescente da dívida, de forma a tornar o imóvel mais atrativo aos investidores e aumentar as chances de êxito do leilão. Após os esclarecimentos e discussões, chegou-se ao entendimento de que a intenção do condomínio não é conceder qualquer benefício à atual proprietária da unidade executada, mas sim criar condições para viabilizar a alienação judicial do imóvel e permitir o ingresso efetivo de recursos no caixa condominial. Após amplo debate sobre o assunto, a Sra. Presidente, colocou o item em votação, sendo aprovada pela unanimidade a **1) autorização para que o condomínio aceite, em caso de arrematação judicial, o valor líquido que lhe couber após a satisfação dos créditos preferenciais legalmente habilitados, sem promover cobrança complementar em face do arrematante pela diferença entre o valor efetivamente recebido e o montante integral do crédito executado. 2) Ficou expressamente consignado que esta autorização aplica-se exclusivamente ao futuro arrematante judicial, não representando remissão, anistia, desconto, transação ou perdão da dívida em favor da atual proprietária da unidade, seus ocupantes, familiares ou sucessores. 3) Também restou aprovado que conste em ata o entendimento do condomínio de que as cotas condominiais vencidas após a data da arrematação deverão ser assumidas pelo arrematante, sem prejuízo dos entendimentos judiciais eventualmente aplicáveis ao caso concreto. Por fim, foi**

Página
000004/000005

Registro N°
1.695.368
23/06/2026

Protocolo nº 2.232.049 de 17/06/2026 às 09:14:21h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.695.368** em **23/06/2026** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Vinicius Thadeu Soares - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 89,93	R\$ 25,56	R\$ 17,52	R\$ 4,74	R\$ 6,18	R\$ 4,34	R\$ 1,88	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 150,15



Condomínio **Edifício Bari**

Rua: Antônio Genzini, 150

autorizado que a presente deliberação seja utilizada pelos procuradores do condomínio e pelo leiloeiro judicial para esclarecimento de potenciais interessados na arrematação, conferindo transparência quanto à posição do condomínio perante o leilão. Nada mais havendo a ser tratado, a Sra. Presidente declarou encerrados os trabalhos, solicitando a mim, Secretária, que lavrasse a presente ata, que vai assinada por mim, Secretária, e pela Presidente, para que produza os devidos fins e efeitos legais. São Paulo, 09 de junho de 2026.

Documento assinado eletronicamente, conforme Certificado processado e gerado pela Empresa D4Sign, nos termos da legislação vigente (Medida Provisória Nº 2.200-2/01 art. 10º, §2).

Júlia Ludmilla Baptistucci Galleti
Presidente

Documento assinado eletronicamente, conforme Certificado processado e gerado pela Empresa D4Sign, nos termos da legislação vigente (Medida Provisória Nº 2.200-2/01 art. 10º, §2).

Denise S. De Jesus
Secretária