



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

fls. 397

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 3.756.125 de 29/05/2025

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico, contendo **2 (duas) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 29/05/2025, protocolado sob nº 4.057.807, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.756.125** 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 CAP DAGE**

**CNPJ nº 55.225.692/0001-68**

#### Natureza:

**ATA DE CONDOMÍNIO ELETRÔNICA**

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

ANDRESA PIROLO:25897929807(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

JOSE KANDIR:69069735849(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

UNIPROOF SERVICOS E TECNOLOGIA LTDA:29383051000121(Padrão: 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, 29 de maio de 2025

**Assinado eletronicamente**

Oseias Ferreira Nobre Filho

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\$ 65,22	R\$ 18,54	R\$ 12,68	R\$ 3,44	R\$ 4,48
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 3,12	R\$ 1,36	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 108,84



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 qrcode.

**00251049765513501**



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

**1115914TIAE000104126DC256**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA PAULA SOTERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 14:49, sob o número WSTA25705468768. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015920-76.2021.8.26.0002 e código 7109CQV7.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 65,22	RS 18,54	RS 12,68	RS 3,44	RS 4,48	RS 3,12	RS 1,36	RS 0,00	RS 0,00	RS 108,80

### ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAP DAGE – 05/05/2025

Na data acima mencionada reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária, os senhores condôminos do Condomínio Edifício Cap D`Age, CNPJ. 55.225.692/0001-68, sito à Rua Álvaro Luís Roberto de Assumpção, 420, nesta Capital. A reunião, atendendo à convocação da Sra. Síndica e conforme Edital regularmente expedido em 23/04/2025 realizou-se em dependências do salão de festas, às 19h30, em segunda chamada. Foram instalados os trabalhos com os senhores condôminos presentes ou representados pelas unidades 31, 51, 101, 121, 141, 151, 171 e 181. Para Presidente de mesa foi indicado o Sr. JOSÉ KANDIR da unidade 51 e como secretária, a Sra. Andresa Pirollo, representante da Directa Administração Integrada Ltda. Aberta a sessão, após leitura da ordem do dia. Passou-se ao **ITEM 1 – Deliberação sobre o leilão da unidade 71.** A Sra. Vera, unidade 151 indagou sobre a possibilidade do condomínio arrematar a unidade com isenção do IPTU junto à prefeitura, então o Sr. Américo, unidade 121 explicou que é uma situação complicada, pois em termos simples, "propter rem" no contexto do IPTU significa que a responsabilidade pelo pagamento do imposto acompanha o imóvel, e não o proprietário. Ou seja, o novo dono do imóvel é responsável pelo IPTU em atraso, mesmo que não tenha sido o responsável pelo pagamento anterior. Após amplo debate, posto em votação, o plenário decidiu por unanimidade, por aguardar um novo leilão, sendo que houve concordância de conceder ao arrematante a quitação dos débitos condominiais do referido apartamento pelo valor mínimo de R\$ 1.100.000,00 (hum milhão e cem mil reais), ou seja, caso o condomínio receba valor inferior a esse em decorrência do lance depositado no processo, deverá o arrematante pagar a importância complementar, de modo que os cofres condominiais recebam o referido valor mínimo, sob pena de que a dívida integral seja cobrada daquele que adquiriu a unidade no leilão.

#### **ITEM 2 - Explicação e deliberação sobre a situação do zelador no condomínio e possível rateio extra.**

A Sra. Carmela informou que o zelador solicitou que o condomínio o demita do cargo. Após breve debate e os devidos esclarecimentos, não houve decisão neste momento. Nada mais havendo a ser tratado, e como ninguém mais quis fazer o uso da palavra, o presidente da assembleia considerou encerrados os trabalhos, tendo determinado que fosse lavrada a presente Ata, que poderá ser assinada fisicamente ou digitalmente, com validade jurídica assegurada conforme MP 2200/2001, requerendo-se desde já ao Ilmo. Sr. Oficial de Registro de Títulos e documentos que digne-se a promover o registro da presente ata, estando ciente de que a(s) fotografia(s) integrantes desse documento, quando microfilmada(s), perde(m) sua nitidez.

*José Kandir*

JOSÉ KANDIR  
Presidente

*Andresa Pirollo*

Andresa Pirollo  
Secretária

Protocolo nº 4.057.807 de 29/05/2025 às 15:21:42h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.756.125 em 29/05/2025 neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 65,22	RS 18,54	RS 12,68	RS 3,44	RS 4,48	RS 3,12	RS 1,36	RS 0,00	RS 0,00	RS 108,80



## ILMO. SR. OFICIAL DE REGISTRO

### REQUERIMENTO

Na condição de APRESENTANTE, a UNIPROOF SERVICOS E TECNOLOGIA LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Queiroz Filho, 1700, Vila Hamburguesa – CEP 05319-000, inscrito no CNPJ/MF sob o no. 29.383.051/0001-21, vem, com fundamento no Código Civil e na Lei Federal 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), requerer a V.Sa. O REGISTRO do(a) documento: anexo(a).

### DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

Declaramos também, que o documento anexo constitui documento digital, cumprindo todos os requisitos legais, para fins de registro junto a esta Serventia, em favor das partes que o assinaram.

Este documento está assinado utilizando assinatura AVANÇADA e/ou QUALIFICADA, nos termos da Lei 14.063/20 e em linha com a MP 1.085/21 que regulamenta a formalização dos documentos enviados a registro.

Os signatários do arquivo anexo são inteiramente responsáveis pela autoria e integridade do documento, e cuja autenticidade poderá ser verificada no site: <https://signature.uniproof.com.br>



Uniproof Serviço e Tecnologia Ltda.  
Cnpj: 29.383.051/0001-21

### ASSINATURAS

#	TÍTULO	CPF/CNPJ	NOME
1	Signatário	258.979.298-07	Andresa Pirolo
2	Signatário	690.697.358-49	Jose Kandir
3	Signatário	29.383.051/0001-21	Uniproof Serviços E Tecnologia Ltda

\* Assinaturas Uniproof realizadas pelas partes na forma como é permitido pela lei 14.063, de 23/09/2020.