

Ata da Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Edifício DENISE, localizado na Rua Messia Assu , N° 510 - São Vicente, realizada no dia vinte e hm do mês de junho do ano de dois mil e vinte e dois .

Às 20:05 horas, em segunda convocação, presentes os senhores condôminos titulares das unidades nº 36, 41, 65, 86, 25, 17, 43, 67, 56, 38, 11 e 58, e as unidades 13 e 18 representadas por procuração, conforme assinaturas constantes no Livro de Presença foram dados por abertos os trabalhos da presente Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Edifício DENISE , que se desenvolveram nas dependências próprio Condomínio, em apreciação aos itens da Ordem do Dia;

“Item I” – Composição da mesa dos Trabalhos – iniciando-se com a composição da mesa, foi escolhida por aclamação por todos os presentes para Presidente o Sra. Patrícia dos Reis – apto 43, que escolheu para secretário Sr. Elber Lisboa, representante da Administração FSANTOS, não havendo questionamento por parte dos presentes;

“Item II” – Leitura e Aprovação da Ata Anterior: - iniciando-se os trabalhos, a Presidente, questionou aos presentes sobre a necessidade de leitura da Ata da Assembleia anterior realizada em 09.10.2021, sendo dispensada por unanimidade tendo em vista que todos receberam cópia e assim não havendo nada a questionar, desta forma devidamente **APROVADA** por todos os presentes sem ressalvas;

“Item III – Deliberação e Aprovação Questões Relacionadas ao Leilão da Unidade 16”

iniciando-se os trabalhos e com a palavra Dra, Luciana Ribeiro, advogada responsável por andamento processual, passa a expôr aos presentes sobre as questões relacionadas ao leilão da unidade 16, comenta que atualmente **o valor do débito condominial é de aproximadamente R\$ 192.959,97 (maio/22)**, incluindo-se todos os débitos condominiais, e todos os custos processuais e honorários advocatícios, comenta ainda que já existe habilitado nos autos valores pertinentes a dívidas de IPTU-**PMSV ao valor de R\$ 237.549,68** e lembra a todos que com a realização do leilão a preferência de recebimento dos valores é da PMSV, por se tratar de dívida tributária, no entanto os valores de avaliação da unidade para arrematação são em **1º Praça de R\$ 214.000,00 e em 2º Praça a partir e 128.437,50**, e conforme previsto no edital de leilão a quem arrematar o imóvel deverá ainda ficar responsável por pagamentos pendentes de IPTU, ou seja, nas condições previstas não haverá interessados no leilão, e ainda sim, caso exista não haverá qualquer valor a ser repassado ao condomínio, comentou-se que houve reunião de exposição das condições com todo o grupo gestor do condomínio (Síndica, Subsíndica e Membros do Conselho) com a participação da advogada (Dra. Luciana) e o leiloeiro responsável para exposição da situação, comentando-se que de acordo com o previsto no edital não haverá condições de arrematação, considerando que os valores das dívidas superam o valor do imóvel, também apresentou-se a 2º opção de arrematação da unidade por parte do condomínio utilizando-se o crédito, porém nesta situação o condomínio deverá ser o responsável pela dívida de IPTU, trazendo ao conhecimento dos presentes sobre a utilização do REFIS para pagamento da dívida de IPTU que nesta condição **seria da ordem de R\$ 87.596,76**, condição também que se inviabiliza seja pelas condições dos recursos financeiros seja pela condição de tempo hábil para ter legitimidade do condomínio para requer o REFIS, considerado a data limite de 30.07.2022, lembrando ainda os custos de documentos para regularização da unidade em nome do condomínio, após as explicações iniciais a representante da unidade 43, questiona sobre a possibilidade de adjudicação da unidade e com isso poder avaliar a possibilidade de prescrição de parte da dívida de IPTU, e buscar a locação da unidade para reversão dos valores ao caixa do condomínio, considerando o valor atual de mercado na região, neste sentido lembrou-se que mesmo que ocorra a locação deve-se considerar que o valor da locação deverá ser deduzido o valor da cota condominial da unidade bem como o valor do IPTU que passará sere de responsabilidade do

condomínio, ou seja, o valor efetivo no caixa do condomínio será de apenas de 50 % do valor da locação, houve questionamentos sobre da época do processo, explicando-se que embora a Dra. Luciana passou a atuar no referido processo somente em 2019, o processo é do ano de 2011, e durante o período de 2011 a 2019 o processo foi arquivado por 3 vezes, não havendo evolução, sobre o agendamento do leilão comentou-se que a 1º Praça no dia 04.07.2022 e 2º Praça em 10.08.2022, após todas as explicações pertinentes e avaliação dos cenários expostos levou-se ao conhecimento dos presentes a possibilidade de haver a *ANISTIA TOTAL* da dívida das cotas condominiais e, em caso de arrematação os recursos aferidos do leilão serem repassados integralmente a PMSV para dívida de IPTU e desta forma haver a solução definitiva do processo, e neste caso passa-se a ter novo proprietário da unidade que automaticamente passa a ser responsável por pagamentos das cotas condominial, retomando-se a contribuição mensal da unidade, neste sentido a representante da unidade 43, questiona a Dra. Luciana, sobre o pagamentos do honorários advocatícios que a mesma tem direito de receber por seu trabalho, sendo esclarecido por Dra. Luciana, que não haverá qualquer custo para pagamento de seus honorários de responsabilidade do condomínio e que neste sentido irá buscar habilitar o valor de seus honorários nos autos para recebimento do valor da arrematação, ou seja, irá habilitar juntamente com os valores da PMSV, após todas as explicações pertinentes as questões relacionadas ao Leilão da Unidade 16, foi aberto ao debate entre os presentes das possibilidades ora apresentadas, e após longo e amplo debate entre os presentes, houve a deliberação e aprovação unânime entre todos os presentes por Anistia Total dos débitos condominiais para abrir a possibilidade de arrematação da unidade no Leilão que se iniciará em 04.07.2022, após as deliberações houve questionamentos sobre a unidade 48, sendo exposto por Dra. Luciana que o processo encontra-se em andamento e no momento oportuno irá trazer ao conhecimento da assembleia ;Nada mais havendo a tratar e ninguém mais querendo fazer uso da palavra, a Sra. Presidente deu por encerrado os trabalhos da presente Assembleia Geral Extraordinária as 20:55 horas do dia vinte e hum do mês de junho de dois mil e vinte e dois , lavrando-se a presente ata que vai assinada pelo Sra. Presidente e Secretário que lavrou-a, Nada mais.

Patrícia dos Reis – apto 43
Presidente

Elber Lisboa
Secretário



FSANTOS
Administração de bens e condomínios

OFICIAL DE REG. DE TIT. E DOCUMENTOS
DE SÃO VICENTE

140341

MICROFILME

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

Assembléia Geral Extraordinária

De acordo com o artigo 25 da Lei Federal nº 4591/64, CONVOCAMOS os senhores Condôminos do **Condomínio Edifício DENISE**, para comparecerem à "Assembléia Geral Extraordinária", no dia 21 de Junho de 2022, às 19:30 horas em primeira chamada convocação com 2/3 de Condôminos, ou as 20:00 horas com qualquer número de Condôminos, nas dependências do próprio Edifício, situado na Rua Messia Assú N° 510 – São Vicente - SP, a fim de deliberar sobre as matérias da seguinte ordem do dia:

- I – Composição da Mesa dos Trabalhos;*
- II – Leitura e Aprovação da Ata Anterior;*
- III – Deliberação e Aprovação Questões Relacionada ao Leilão da Unidade 16;*

De acordo com a legislação vigente e a Convenção Condominial, as unidades que estiverem devedoras não terão direito a votar ou ser votadas nas decisões da Assembléia.

As unidades deverão ser representadas por seus proprietários, ou por procuradores com assinaturas devidamente reconhecida em Cartório.

Tendo em vista aos temas a serem tratados, ressaltamos a importância da participação de todos.

Em se tratando de Assembléia Geral Extraordinária, solicitamos o comparecimento de todos os Condôminos, tendo em vista os assuntos a serem tratados, **NÃO PERMITINDO AOS AUSENTES POSSIBILIDADES DE POSTERIORES RECLAMAÇÕES.**

Sem mais para o momento

Atenciosamente.

São Vicente, 08 de Junho de 2022.

A Síndica

13 3467.8159 www.fsantosadm.com.br

Rua Frei Gaspar, 1.721, São Vicente/SP - CEP: 11.340-000

Ata de Assembléia Geral Extraordinária do **CONDOMINIO EDIFÍCIO DENISE**, realizada no dia vinte e hum do mês de junho do ano de dois mil e vinte e dois, realizada nas dependências do próprio condomínio.

Apto

Assinatura

36
 41
 65
 86
 25
 17
 43
 67
 56
 13
 18
 38
 11
 58

Fernanda da Torre Boeta
 Elaine Meira Lopes lesar
 Roseli Dias Tambugano
 Maria Theres Faverio
 Elizabeth da Silva euzhenian
 Natalio Suelm Goncalves
 Patricia dos Reis.
 P. de t.
 Paulo Gilberto de Almeida
 P. p. p.
 P. p. p.
 Denise
 Mariana
 Manoel

OFICIAL DE REG. DE TIT. E DOCUMENTOS DE SÃO VICENTE

140341

MICROFILME

140341

MICROFILME

Ata da Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Edifício DENISE, localizado na Rua Messia Assu, N° 510 - São Vicente, realizada no dia vinte e um do mês de junho do ano de dois mil e vinte e dois.

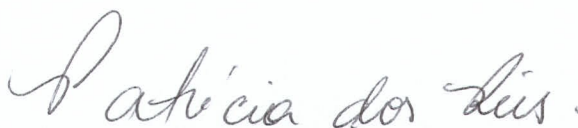
Às 20:05 horas, em segunda convocação, presentes os senhores condôminos titulares das unidades nº 36, 41, 65, 86, 25, 17, 43, 67, 56, 38, 11 e 58, e as unidades 13 e 18 representadas por procuração, conforme assinaturas constantes no Livro de Presença foram dados por abertos os trabalhos da presente Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Edifício DENISE, que se desenvolveram nas dependências próprio Condomínio, em apreciação aos itens da Ordem do Dia;

“Item I” – Composição da mesa dos Trabalhos – iniciando-se com a composição da mesa, foi escolhida por aclamação por todos os presentes para Presidente o Sra. Patrícia dos Reis – apto 43, que escolheu para secretário Sr. Elber Lisboa, representante da Administração FSANTOS, não havendo questionamento por parte dos presentes;

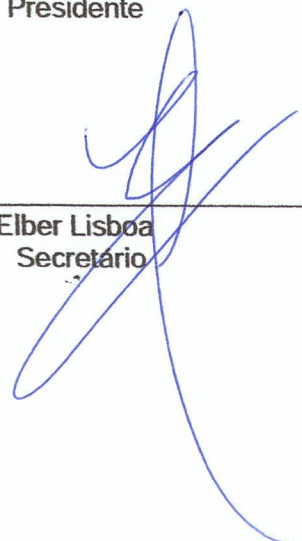
“Item II” – Leitura e Aprovação da Ata Anterior: - iniciando-se os trabalhos, a Presidente, questionou aos presentes sobre a necessidade de leitura da Ata da Assembleia anterior realizada em 09.10.2021, sendo dispensada por unanimidade tendo em vista que todos receberam cópia e assim não havendo nada a questionar, desta forma devidamente **APROVADA** por todos os presentes sem ressalvas;

“Item III – Deliberação e Aprovação Questões Relacionadas ao Leilão da Unidade 16” iniciando-se os trabalhos e com a palavra Dra. Luciana Ribeiro, advogada responsável por andamento processual, passa a expor aos presentes sobre as questões relacionadas ao leilão da unidade 16, comenta que atualmente o valor do débito condominial é de aproximadamente R\$ 192.959,97 (maio/22), incluindo-se todos os débitos condominiais, e todos os custos processuais e honorários advocatícios, comenta ainda que já existe habilitado nos autos valores pertinentes a dívidas de IPTU-PMSV ao valor de R\$ 237.549,68 e lembra a todos que com a realização do leilão a preferência de recebimento dos valores é da PMSV, por se tratar de dívida tributária, no entanto os valores de avaliação da unidade para arrematação são em 1º Praça de R\$ 214.000,00 e em 2º Praça a partir e 128.437,50, e conforme previsto no edital de leilão a quem arrematar o imóvel deverá ainda ficar responsável por pagamentos pendentes de IPTU, ou seja, nas condições previstas não haverá interessados no leilão, e ainda sim, caso exista não haverá qualquer valor a ser repassado ao condomínio, comentou-se que houve reunião de exposição das condições com todo o grupo gestor do condomínio (Síndica, Subsindica e Membros do Conselho) com a participação da advogada (Dra. Luciana) e o leiloeiro responsável para exposição da situação, comentando-se que de acordo com o previsto no edital não haverá condições de arrematação, considerando que os valores das dívidas superam o valor do imóvel, também apresentou-se a 2ª opção de arrematação da unidade por parte do condomínio utilizando-se o crédito, porém nesta situação o condomínio deverá ser o responsável pela dívida de IPTU, trazendo ao conhecimento dos presentes sobre a utilização do REFIS para pagamento da dívida de IPTU que nesta condição seria da ordem de R\$ 87.596,76, condição também que se inviabiliza seja pelas condições dos recursos financeiros seja pela condição de tempo hábil para ter legitimidade do condomínio para requer o REFIS, considerado a data limite de 30.07.2022, lembrando ainda os custos de documentos para regularização da unidade em nome do condomínio, após as explicações iniciais a representante da unidade 43, questiona sobre a possibilidade de adjudicação da unidade e com isso poder avaliar a possibilidade de prescrição de parte da dívida de IPTU, e buscar a locação da unidade para reversão dos valores ao caixa do condomínio, considerando o valor atual de mercado na região, neste sentido lembrou-se que mesmo que ocorra a locação deve-se considerar que o valor da locação deverá ser deduzido o valor da cota condominial da unidade bem como o valor do IPTU que passará sere de responsabilidade do condomínio, ou seja, o valor efetivo

no caixa do condomínio será de apenas de 50 % do valor da locação, houve questionamentos sobre da época do processo, explicando-se que embora a Dra. Luciana passou a atuar no referido processo somente em 2019, o processo é do ano de 2011, e durante o período de 2011 a 2019 o processo foi arquivado por 3 vezes, não havendo evolução, sobre o agendamento do leilão comentou-se que a 1ª Praça no dia 04.07.2022 e 2ª Praça em 10.08.2022, após todas as explicações pertinentes e avaliação dos cenários expostos levou-se ao conhecimento dos presentes a possibilidade de haver a **ANISTIA TOTAL** da dívida das cotas condominiais e, em caso de arrematação os recursos aferidos do leilão serem repassados integralmente a PMSV para dívida de IPTU e desta forma haver a solução definitiva do processo, e neste caso passa-se a ter novo proprietário da unidade que automaticamente passa a ser responsável por pagamentos das cotas condominial, retomando-se a contribuição mensal da unidade, neste sentido a representante da unidade 43, questiona a Dra. Luciana, sobre o pagamentos do honorários advocatícios que a mesma tem direito de receber por seu trabalho, sendo esclarecido por Dra. Luciana, que não haverá qualquer custo para pagamento de seus honorários de responsabilidade do condomínio e que neste sentido irá buscar habilitar o valor de seus honorários nos autos para recebimento do valor da arrematação, ou seja, irá habilitar juntamente com os valores da PMSV, após todas as explicações pertinentes as questões relacionadas ao Leilão da Unidade 16, foi aberto ao debate entre os presentes das possibilidades ora apresentadas, e após longo e amplo debate entre os presentes, houve a deliberação e aprovação unânime entre todos os presentes por Anistia Total dos débitos condominiais para abrir a possibilidade de arrematação da unidade no Leilão que se iniciará em 04.07.2022, após as deliberações houve questionamentos sobre a unidade 48, sendo exposto por Dra. Luciana que o processo encontra-se em andamento e no momento oportuno irá trazer ao conhecimento da assembleia ;Nada mais havendo a tratar e ninguém mais querendo fazer uso da palavra, a Sra. Presidente deu por encerrado os trabalhos da presente Assembleia Geral Extraordinária as 20:55 horas do dia vinte e hum do mês de junho de dois mil e vinte e dois , lavrando-se a presente ata que vai assinada pelo Sra. Presidente e Secretário que lavrou-a, Nada mais.



Patrícia dos Reis – apto 43
Presidente


Elber Lisboa
Secretário

OFICIAL DE REG. DE TIT. E DOCUMENTOS
DE SÃO VICENTE

140341

MICROFILME



140341

Certidão de Atos Praticados - Registro de Títulos e Documentos - Protocolo nº140508

EDIFÍCIO DENISE

CERTIFICA que o presente título foi registrado em 30/06/2022 sob número 140341, conforme segue:

APRESENTANTE

MARIANA ALMEIDA DE MELO

NATUREZA	Pag.	BASE DE CÁLCULO	TOTAL
Ata	4	0,00	115,61

São Vicente, 30/06/2022

Conferido por Andréia Barros da Costa - Escrevente

Custas e emolumentos

Oficial	67,93
Estado	19,33
Sec.Fazenda	13,26
Reg.Civil	3,60
Tribunal de Justiça	4,65
Ministério Público	3,28
Município	3,56
Diligência	0,00
Outras despesas	0,00
Total	115,61
Depósito	115,55
Saldo	-0,06

*Custas e emolumentos discriminados em reais



Selo digital
 1236124TITD000140508TD22E

Apresentado, registrado sob nº 140341

A assinatura desta certidão com certificação digital disponibilizada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, está contida no QR CODE impresso e atende aos termos do artigo 7º, V, do Provimento CG nº 30/2018 da Corregedoria Geral de Justiça, publicado no DJE de 31/08/2018 e às especificações dos requisitos do software do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. A consulta do selo digital, através do endereço <https://selodigital.tjsp.jus.br> possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.

Mariana Almeida de Melo
Assinatura Escrevente: Maria Borges Viana

RECIBO

São Vicente, ___/___/___

Saldo -0,06

Declaro que recebi a 1ª via deste recibo, bem como efetuei pagamento do saldo acima.

NOME _____

ENDEREÇO _____