

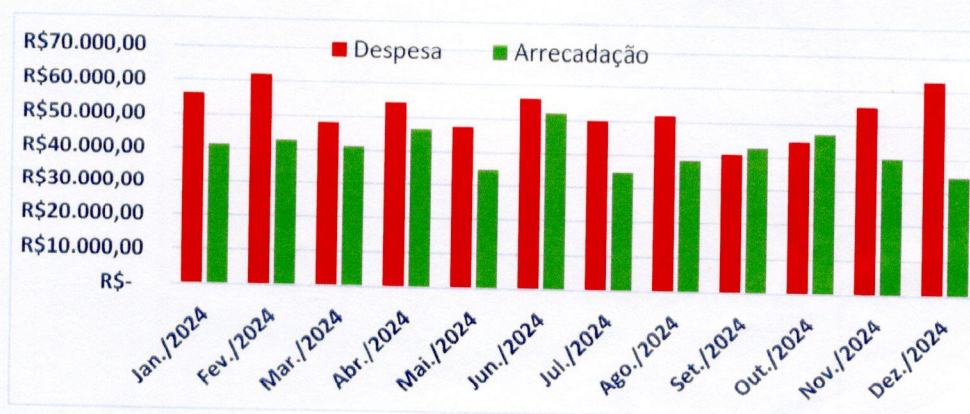
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROOF - CNPJ 56.576.978/0001-50

Ata da Assembleia Geral Ordinária de 27/01/2025

1

No vigésimo primeiro dia do mês de Janeiro de 2025, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária, regularmente convocada, para ser realizada em formato digital, através da plataforma Teams da Microsoft, os condôminos e/ou procuradores das unidades 02 – 03 – 04 – 07 – 10 e 11, presente ainda os representantes da administradora do condomínio, Sr. Ronaldo Soares da Silva e o Sr. Ricardo Livianu. Às 19h30m horas, em não havendo quórum suficiente de condôminos presentes, o início dos trabalhos foi postergado para a segunda chamada. Assim, às 20h, foram abertos os trabalhos desta assembleia, passando-se ao item 1 da ordem do dia: “**Eleição do presidente da mesa e respectivo secretário, para a coordenação dos trabalhos da assembleia**”, foi eleita para presidente da mesa a Sra. Jacqueline Victoria Nunes Santoro (apto. 02), que indicou a mim, Ronaldo Soares da Silva, para secretariá-la, o que foi acolhido por unanimidade pelos presentes.

Item 2 da Ordem do Dia: “**Aprovação das contas de 01/04/2024 a 31/12/2024**”, foi informado a todos que a apresentação das contas é feita mensalmente, quando do envio do boleto. No mais, é feito o envio mensal ao condomínio da pasta de prestação de contas, contendo todos os demonstrativos de receitas e despesas, além dos devidos comprovantes das despesas efetivadas dentro do mês. Essa pasta é sempre endereçada aos cuidados da síndica, que, juntamente com o conselho faz a verificação e depois assinam e fazem a guarda no próprio condomínio. A administradora apresentou alguns dados referente a prestação das contas do período:



Dito isso, foi perguntado aos presentes se todos haviam recebido os demonstrativos de despesas do período, e se havia alguma dúvida sobre as contas enviadas nesse período supra. Em não havendo dúvidas e/ou qualquer observação quanto às contas do referido período, colocado o assunto em votação, **as contas do período de 01/03/2024 a 31/12/2024, foram aprovadas por unanimidade, nos exatos termos dos rateios efetuados, e de acordo com os lançamentos dos balancetes mensais a todos enviados.**

Item 3 da ordem do dia: “**Análise da previsão orçamentária para o próximo ano e deliberação sobre os valores a serem arrecadados**”, foi apresentado a todos, planilha com a evolução das despesas dos últimos doze meses, onde se apurou uma média de despesas de R\$ 52.489,27, e previsão para o próximo ano. de R\$ 54 931 69. já considerando uma reserva mensal no valor de R\$ 6.340,97 para as despesas “Não Habituais”.



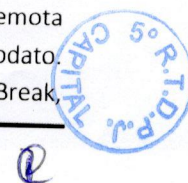
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROOF - CNPJ 56.576.978/0001-50
Ata da Assembleia Geral Ordinária de 27/01/2025

CONTA ORDINÁRIA	Média	Previsão	
PESSOAL - EMPREGADOS	R\$ 25.900,98	R\$ 27.196,03	5,00%
ENCARGOS SOCIAIS	R\$ 10.068,07	R\$ 10.571,48	5,00%
TARIFAS PÚBLICAS - CONSUMOS	R\$ 3.971,29	R\$ 4.288,99	8,00%
MANUTENÇÃO/CONTRATOS	R\$ 2.099,47	R\$ 2.204,44	5,00%
ADMINISTRAÇÃO	R\$ 2.983,21	R\$ 3.114,47	4,40%
GASTOS GERAIS	R\$ 1.125,29	R\$ 1.215,32	8,00%
DESPESAS NÃO HABITUAIS	R\$ 6.340,97	R\$ 6.340,97	0,00%
TOTAL DE DESPESAS	R\$ 52.489,27	R\$ 54.931,69	

Com isso, considerando que a arrecadação atual é de R\$ 53.827,67, está sendo projetado um reajuste da ordem de 2,05% conforme demonstrado abaixo.

Arrecadação Atual			Arrecadação Prevista			
Ordinária	F. de Reserva	Total	Ordinária	F. de Reserva	Total	
R\$ 53.827,67	R\$ 2.691,38	R\$ 56.519,05	R\$ 54.931,69	R\$ 2.746,58	R\$ 57.678,27	
			2,05%			Dif.
R\$ 4.334,14	R\$ 216,71	R\$ 4.550,85	R\$ 4.423,04	R\$ 221,15	R\$ 4.644,19	R\$ 93,34
R\$ 4.357,79	R\$ 217,89	R\$ 4.575,68	R\$ 4.447,17	R\$ 222,36	R\$ 4.669,53	R\$ 93,85
R\$ 4.341,61	R\$ 217,08	R\$ 4.558,69	R\$ 4.430,66	R\$ 221,53	R\$ 4.652,19	R\$ 93,50
R\$ 4.361,79	R\$ 218,09	R\$ 4.579,88	R\$ 4.451,25	R\$ 222,56	R\$ 4.673,82	R\$ 93,93
R\$ 4.327,12	R\$ 216,36	R\$ 4.543,48	R\$ 4.415,87	R\$ 220,79	R\$ 4.636,67	R\$ 93,19
R\$ 4.311,48	R\$ 215,57	R\$ 4.527,05	R\$ 4.399,91	R\$ 220,00	R\$ 4.619,90	R\$ 92,85
R\$ 4.346,86	R\$ 217,34	R\$ 4.564,20	R\$ 4.436,01	R\$ 221,80	R\$ 4.657,81	R\$ 93,61
R\$ 4.345,43	R\$ 217,27	R\$ 4.562,71	R\$ 4.434,56	R\$ 221,73	R\$ 4.656,29	R\$ 93,58
R\$ 4.334,23	R\$ 216,71	R\$ 4.550,94	R\$ 4.423,13	R\$ 221,16	R\$ 4.644,29	R\$ 93,34
R\$ 4.342,32	R\$ 217,12	R\$ 4.559,44	R\$ 4.431,39	R\$ 221,57	R\$ 4.652,95	R\$ 93,52
R\$ 4.286,59	R\$ 214,33	R\$ 4.500,91	R\$ 4.374,50	R\$ 218,73	R\$ 4.593,23	R\$ 92,31
R\$ 6.138,30	R\$ 306,91	R\$ 6.445,21	R\$ 6.264,20	R\$ 313,21	R\$ 6.577,40	R\$ 132,19

Ante à atual situação em que uma das unidades suspendeu novamente os pagamentos, foi sugerido retomar a cobrança da cobertura de inadimplência, o que representaria um valor adicional de aproximadamente R\$ 560,00 por apartamento. Foi lembrado que no último ano, o saldo negativo verificado na conta ordinária (R\$ (-) 63.936,95) é reflexo do não pagamento por parte dessa unidade. Com isso, caso não seja retomado rateio da inadimplência, o valor acumulado no Fundo de Reserva (R\$ 73.645,259) acabará nos próximos 10 (dez) meses. O Sr. Benedito (apto 10) sugeriu suspender a arrecadação do Fundo de Reserva, ao menos durante o período em que for necessário manter a arrecadação da inadimplência. O Sr. Ronaldo (adm) disse que havia atualizado os dados dos custos para implantação da portaria remota com a empresa Haganá. Não haveria custo de investimento do sistema, porque a proposta é em regime de comodato. Quanto ao custo mensal, o valor apresentado é de R\$ 8.848,54 (monitoramento das imagens, sistema de NoBreak).



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROOF - CNPJ 56.576.978/0001-50
Ata da Assembleia Geral Ordinária de 27/01/2025

3

automação dos acessos, 02 links de internet). O único custo que o condomínio teria de dispor nessa fase de implantação seria para as rescisões dos porteiros, valor calculado em R\$ 60.000,00. Com essa nova configuração, haveria uma redução estimada em 29,64% nos custos atuais. O Sr. Ricardo (adm) lembrou apenas que, de acordo com a Convenção Coletiva vigente da categoria dos funcionários, o condomínio que optar por migrar sua portaria presencial para o sistema remoto, fica obrigado a pagar uma indenização equivalente a 10 (dez) pisos salariais por colaborar dispensado e obrigado a manter em seu quadro de colaboradores ao menos 02 funcionários. Informou que, talvez uma saída para essa situação seria inicialmente terceirizar o posto da portaria e fazer a migração para portaria virtual passados alguns meses. Os moradores acharam por melhor não ir adiante com o assunto da portaria remota nesse momento, dados os custos envolvidos para as rescisões e por ainda haver uma resistência por parte de alguns moradores sobre o tema. Retomando o assunto da previsão, todos concordaram com as sugestões postas, restando aprovado por unanimidade o reajuste de 2,05%, bem como a cobrança do rateio de inadimplência. Assim, a partir de Março/2025 a nova arrecadação passa a ser: Cota Ordinária R\$ 54.931,69 (cinquenta e quatro mil, novecentos e trinta e um reais e sessenta e nove centavos), Rateio Inadimplência R\$ 7.070,48 (sete mil e setenta reais e quarenta e oito centavos) distribuídos de acordo com a fração ideal de cada unidade. Em tempo, fica suspensa a arrecadação do Fundo de Reserva, até novas deliberações. Quanto ao rateio da inadimplência, tão logo a unidade retome os pagamentos mensais, o rateio será suspenso.

Item 4 da Ordem do Dia: **“Atualização sobre o atual processo de cobrança da unidade em atraso, e deliberações a respeito”**; o Sr. Ricardo (adm) explicou que já havia sido feita a avaliação do imóvel, e o próximo passo será a indicação do leiloeiro que fará o leilão do imóvel, restando apenas o juiz autorizar o leilão. No entanto, dados os valores em aberto de condomínio e IPTU, para evitar que não haja interessados na arrematação, devido aos débitos da unidade, a sugestão seria o condomínio renunciar a qualquer valor, em face do arrematante, de forma que o interessado tenha segurança de que assumirá apenas o valor da arrematação. Desta forma, com um novo proprietário, ao menos o Condomínio passaria a receber os valores devidos pela unidade a partir da arrematação. Colocado em votação, por unanimidade foi deliberado que, caso o valor da arrematação seja insuficiente para quitar débitos de IPTU (com prioridade sobre os condominiais), bem como os créditos condominiais cobrados na ação movida pelo Condomínio (parcial ou integralmente), o arrematante ficará dispensado do pagamento de qualquer valor residual ao Condomínio. Foi observado ainda que conforme posicionamento atual do STJ, o arrematante não responde por débitos de IPTU anteriores à arrematação. Dessa forma, o arrematante ficará responsável única e exclusivamente pelo preço da arrematação.

Item 05 da ordem do dia: **“Assuntos de interesse geral”**; nada mais havendo a ser debatido, a Sra. Presidente deu por encerrados os trabalhos desta assembleia, às 20h52m, cabendo a mim secretário, lavrar a presente ata, que segue assinada juntamente com ela.

Jacqueline Victoria Nunes Santoro
JACQUELINE VICTORIA NUNES SANTORO - Presidente

Ronaldo Soares da Silva
RONALDO SOARES DA SILVA – Secretário





5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Titular: Paula da Silva Pereira Zaccaron

Rua Líbero Badaró, n. 425, 28º andar, Cep 01009-905 / Pq. Anhangabaú, n. 350, 28º andar, Cep 01007-040 - Ce
Tel.: (11) 3295-5555 - Email: 5rtd@5rtd.com.br - Site: www.5rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.669.815 de 21/03/2025

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **3 (três) páginas**, foi apresentado em 21/03/2025, protocolado sob nº 1.943.397, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.669.815** no Livro de Registro B deste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Denominação

CONDOMINIO EDIFICIO ROOF

CNPJ nº 56.576.978/0001-50

Natureza:

ATA DE CONDOMÍNIO

São Paulo, 21 de março de 2025

Alex Costa Coelho
Escrevente

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 72,38	R\$ 20,57	R\$ 14,07	R\$ 3,82	R\$ 4,97
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 3,46	R\$ 1,51	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 120,78



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.

00241595495861495



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

1135894TIAB000068959AE25N