



Advogados  
Associados

JORGE LUIZ ASSAD DE MELO  
MARCELO MODESTO NUNES MIGUEL  
SIDNEI ROMANO  
REGINALDO CUNHA  
SHEILA LOPES DOS ANJOS

fls. 634

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II- SANTO AMARO – COMARCA DA CAPITAL – SP.**

**Processo: 0004083-24.2021.8.26.0002**

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON SAINT PAUL**, já qualificado nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que move em face de **ESPÓLIO DE LUIZ NAPOLEONE BONAPARTE E OUTROS**, e que perante a essa r. Vara e Cartório se processa, vem, pela presente, sempre respeitosamente ante a Ilustre presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho de fls. , manifestar-se e requerer como segue:

1 - Em razão do praxeamento negativo - fls. 574/577 – requer seja **deferida novas praças para os imóveis.**

2 – Como definido em Assembleia Geral Ordinária de 05/04/2024, **requer a este D. Juízo que defira, para segunda praça, que seja aceito lance mínimo igual e superior a 50% do valor da avaliação.**

3 – Requer também, que consta no edital que no caso de arrematação dos bens, o condomínio credor, ora **Exequente, se compromete a não redirecionar a execução em desfavor do arrematante e dos imóveis arrematados**, mantendo a execução contra seus executados primitivos, como deliberado e aprovado em assembleia – ata ora juntada.

**Item 2) Hasta pública da unidade 101 – deliberação sobre arrematação, adjudicação pelo condomínio ou por terceiros e condições para continuidade do processo judicial nº 0004083-24.2021.8.26.0002** - Com a palavra o Dr. Marcelo. Esclareceu que: se trata de processo e cobrança de cotas condominiais inadimplidas, iniciado no ano de 2011, com débito judicial atualizado de R\$ 815.686,54 (fevereiro/2024); que o processo esta em fase de hasta pública da unidade 101 e das vagas de garagem 13 e 14; que já foram realizados dois leilões, mas ambos sem licitantes; que atualmente o débito condominial e superior ao valor atribuído aos imóveis por avaliação de perito judicial – R\$ 654.000,00 em setembro/2022; que o D. Juízo da causa determinou que em primeira hasta serão aceitos lances de valor igual ou superior ao valor da avaliação atualizado e que em segunda hasta serão aceitos lances de valor igual ou superior a 80% do valor da avaliação atualizado; que o condomínio pode optar por adjudicar os bens em primeira hasta ou arrematá-los em segunda hasta, contudo, deverá arcar os custos de tais institutos. Em ato contínuo o Dr. Marcelo esclareceu que o fato do valor do débito ser superior ao valor da avaliação dos bens e o risco que o eventual arrematante pode ter com isso, somando ao fato do lance mínimo em segunda hasta ter sido fixado em 80% do valor da avaliação, podem ser os fatos que desencorajam a arrematação dos imóveis. Foi explicado que o condomínio pode optar por requerer ao Juízo a redução do lance mínimo em segunda hasta para o patamar de 50% e assumir o compromisso de, no caso de arrematação, não redirecionar a execução ao arrematante mantendo a execução contra os devedores primários. Depois de esclarecidas demais dúvidas dos condôminos presentes foi aberta votação acerca das condições para continuidade do processo, tendo sido aprovado por unanimidade: 1 - fica o advogado do condomínio autorizado a requerer ao Juízo da causa determine o percentual de 50% para lance mínimo em segunda hasta; 2 – que havendo a arrematação dos bens, estes não responderam mais pelo débito objeto da ação e não haverá o redirecionar da execução ao arrematante, mantendo a execução contra os executados primitivos.

4 – Requer para que conste na edital que o imóvel encontra-se desocupado de pessoas e coisas.

5 – Por fim, em razão de o imóvel estar desocupado a longa data, para evitar sua deterioração e colocar em risco a edificação, o Exequente promoveu sua limpeza e restauração da pintura, como se verifica nas fotos produzidas no dia 18.03.2024, ora juntadas.

Termos em que;  
Pede Deferimento.  
Osasco, 20 de março de 2024.

Marcelo Modesto Nunes Miguel  
OAB/SP 288.342



# 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

fls. 636

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro

Tel.: (XX11) 3107-0031 - (XX11) 3106-3142 - Email: 6rtd@6rtd.com.br - Site: www.6rtd.com.br

## REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

### Nº 1.955.896 de 11/03/2024

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico, contendo **4 (quatro) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 11/03/2024, protocolado sob nº 1.984.263, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.955.896** no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

#### Denominação

**CONDOMINIO EDIFICIO MAISON SAINT PAUL**

**CNPJ nº 54.209.036/0001-09**

#### Natureza:

**ATA DE CONDOMÍNIO ELETRÔNICA**

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

Luiz Carlos Guerreiro:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))  
Márcio Castilho:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))  
ZAPSIGN PROCESSAMENTO DE DADOS LTDA:(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, 11 de março de 2024

#### Assinado eletronicamente

Antonio Vilmar Carneiro  
Escrevente Autorizado

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 75,97	R\$ 21,59	R\$ 14,79	R\$ 4,00	R\$ 5,21
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 3,66	R\$ 1,59	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 126,81



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtsps.com.br/validarregistro](https://servicos.cdtsps.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

**00211598642689406**



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

**1136544TIEE000031972CE24C**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MODESTO NUNES MIGUEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024, às 10:05, sob o número WSTAZ4702323932. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004083-24.2021.8.26.0002 e código knVnKCAf.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 75,97	RS 21,59	RS 14,79	RS 4,00	RS 5,21	RS 3,66	RS 1,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 126,81

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON SAINT PAUL  
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA  
REALIZADA EM 05 DE MARÇO DE 2024**

Aos 05 (cinco) dias do mês de março do ano de 2024 (dois mil e vinte e quatro), às 20:00h (vinte horas), em segunda chamada, realizou-se a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Edifício Maison Saint Paul, sito a Avenida Giovanni Gronchi, 4499, Morumbi, São Paulo, SP, no salão de festas do próprio condomínio, com a presença dos(as) senhores(as) condôminos(as) por si ou por seus procuradores devidamente constituídos, que assinaram a lista de presença, que ali se reuniram, convocados que foram através de edital regularmente expedido, para deliberarem a seguinte “**ORDEM DO DIA**”: 1) **Leitura e aprovação da ata da assembleia anterior;** 2) **Hasta pública da unidade 101 – deliberação sobre arrematação/adjudicação pelo condomínio ou terceiros e condições para continuidade do processo judicial nº 0004083-24.2021.8.26.0002;** 3) **Hasta pública da unidade 131 – deliberação sobre arrematação/adjudicação pelo condomínio ou terceiros e condições para continuidade do processo judicial nº 0061181-45.2013.8.26.0002/01;** 4) **Aprovação de contas de outubro/2022 a janeiro/2024;** 5) **Aprovação da previsão orçamentária para os próximos 12 meses;** 6) **Outros assuntos de interesse geral.** Iniciando-se os trabalhos, foi aclamado para presidir a assembleia o Sr. Luiz Carlos Guerreiro (unidade 41), com a concordância de todos os presentes, Márcio Castilho (representante da **GIALMAR CONDOMÍNIOS**) colaborou como secretário.

**Item 1) – Leitura e aprovação da ata da assembleia anterior** – Foi perguntado aos presentes se havia a necessidade da leitura da ata da assembleia realizada em 24/10/2022, da qual todos receberam cópia, sendo dispensada pelos presentes. Colocada em votação foi aprovada por unanimidade sem retificações.

**Item 2) Hasta pública da unidade 101 – deliberação sobre arrematação, adjudicação pelo condomínio ou por terceiros e condições para continuidade do processo judicial nº 0004083-24.2021.8.26.0002** - Com a palavra o Dr. Marcelo. Esclareceu que: se trata de processo e cobrança de cotas condominiais inadimplidas, iniciado no ano de 2011, com débito judicial atualizado de R\$ 815.686,54 (fevereiro/2024); que o processo esta em fase de hasta pública da unidade 101 e das vagas de garagem 13 e 14; que já foram realizados dois leilões, mas ambos sem licitantes; que atualmente o débito condominial e superior ao valor atribuído aos imóveis por avaliação de perito judicial – R\$ 654.000,00 em setembro/2022; que o D. Juízo da causa determinou que em primeira hasta serão aceitos lances de valor igual ou superior ao valor da avaliação atualizado e que em segunda hasta serão aceitos lances de valor igual ou superior a 80% do valor da avaliação atualizado; que o condomínio pode optar por adjudicar os bens em primeira hasta ou arrematá-los em segunda hasta, contudo, deverá arcar os custos de tais institutos. Em ato contínuo o Dr. Marcelo esclareceu que o fato do valor do débito ser superior ao valor da avaliação dos bens e o risco que o eventual arrematante pode ter com isso, somando ao fato do lance mínimo em segunda hasta ter sido fixado em 80% do valor da avaliação, podem ser os fatos que desencorajam a arrematação dos imóveis. Foi explicado que o condomínio pode optar por requerer ao Juízo a redução do lance mínimo em segunda hasta para o patamar de 50% e assumir o compromisso de, no caso de arrematação, não redirecionar a execução ao arrematante mantendo a execução contra os devedores primários. Depois de esclarecidas demais dúvidas dos condôminos presentes foi aberta votação acerca das condições para continuidade do processo, tendo sido aprovado por unanimidade: 1 - fica o advogado do condomínio autorizado a requerer ao Juízo da causa determine o percentual de 50% para lance mínimo em segunda hasta; 2 – que havendo a arrematação dos bens, estes não responderam mais pelo débito objeto da ação e não haverá o redirecionar da execução ao arrematante, mantendo a execução contra os executados primitivos.

**Item 3) – Hasta pública da unidade 131 – deliberação sobre arrematação, adjudicação pelo condomínio ou por terceiros e condições para continuidade do processo judicial nº 0061181-45.2013.8.26.0002/01** - Com a palavra o Dr. Marcelo. Esclareceu que: se trata de processo e cobrança de cotas condominiais inadimplidas, iniciado no ano de 2013, com débito judicial atualizado de R\$ 983.758,55 (fevereiro/2024); que o processo esta em fase de hasta pública da unidade 131 e das vagas de garagem 07 e 08; que já foram realizados dois leilões, mas ambos sem licitantes; que o valor atribuído aos imóveis por avaliação de perito judicial – R\$ 1.160.000,00 em setembro/2021; que o D. Juízo da causa determinou que em primeira hasta serão aceitos lances de valor igual ou superior ao valor da avaliação atualizado e que em segunda hasta serão aceitos lances de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizado.; que o condomínio pode optar por adjudicar o bem em primeira hasta ou arrematar os bens em segunda hasta, contudo, deverá arcar os custos de tais institutos. Em ato contínuo o Dr. Marcelo esclareceu que o fato do valor do débito ser muito superior ao percentual de 50% determinado como patamar mínimo para lance em segunda hasta e o risco que o eventual arrematante pode ter com essa condição,

<p><b>Página</b> 000002/000004</p> <p><b>Registro Nº</b> 1.955.896 11/03/2024</p>	<p>Protocolo nº 1.984.263 de 11/03/2024 às 11:16:24h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.955.896</b> em <b>11/03/2024</b> neste <b>6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.</p>								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 75,97	R\$ 21,59	R\$ 14,79	R\$ 4,00	R\$ 5,21	R\$ 3,66	R\$ 1,59	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 126,81

pode ser o fato que desencoraja a arrematação dos imóveis. Foi explicado que o condomínio pode optar por assumir o compromisso de, no caso de arrematação, não redirecionar a execução ao arrematante mantendo a execução contra os devedores primários. Depois de esclarecidas demais dúvidas dos condôminos presentes foi aberta votação acerca das condições para continuidade do processo, tendo sido aprovado por unanimidade que havendo a arrematação dos bens, estes não responderam mais pelo débito objeto da ação e não haverá o redirecionar da execução ao arrematante, mantendo a execução contra os executados primitivos.

**Item 4) – Aprovação de contas de outubro/2022 à janeiro/2024** – Foi perguntado se haviam dúvidas sobre as contas do período. Como ninguém se manifestou passou-se a votação, sendo aprovadas por unanimidade.

**Item 5) – Aprovação da previsão orçamentária para os próximos 12 meses** – Foi entregue aos condôminos junto com o edital de convocação uma planilha onde era possível verificar a necessidade de um reajuste de 18% no valor da taxa condominial para os próximos 12 meses. Colocada em votação a proposta foi aprovada por unanimidade.

**Item 6) – Outros assuntos de interesse geral** – **a)** A Sra. Márcia, Síndica, informou que recebeu vários orçamentos para instalação de gerador no condomínio sendo o mais barato no valor de R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais), para ligar os dois elevadores, luzes das áreas comuns, portões e um ponto de energia no salão de festas para geladeira. Também haverá custo de aproximadamente R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais) para construção do abrigo do gerador, que precisa seguir as normas do corpo de bombeiros. Os condôminos presentes concordaram em aguardar o resultado do leilão das unidades inadimplentes para voltar a tratar do assunto. **b)** A Sra. Márcia, Síndica, informou que alguns moradores solicitaram a construção de um espaço para cachorros nas áreas comuns, mas os condôminos presentes a assembleia não demonstraram interesse, até porque alterações em áreas comuns precisam de assembleia específica com quórum de 100% dos condôminos. Nada mais havendo a tratar e ninguém querendo fazer uso da palavra, o Sr. Luiz Carlos Guerreiro, Presidente, deu por encerrada a assembleia, mandando lavrar a presente ata.

Luiz Carlos Guerreiro  
Presidente

Márcio Castilho  
Secretário

<b>Página</b> 000003/000004	Protocolo nº 1.984.263 de 11/03/2024 às 11:16:24h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.955.896</b> em <b>11/03/2024</b> neste <b>6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.									
<b>Registro Nº</b> 1.955.896 11/03/2024	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	RS 75,97	RS 21,59	RS 14,79	RS 4,00	RS 5,21	RS 3,66	RS 1,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 126,81



Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao\_Paulo)  
Última atualização em 08 Março 2024, 10:30

## ATA AGO 05/03/2024

Documento número ecee95ee-4416-45f6-84c7-5c5d4efa46cf



## Assinaturas

Luiz Carlos Guerreiro  
Assinou

Pontos de autenticação:  
Assinatura na tela  
IP: 189.33.67.134  
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; U; Android 13; pt-br; POCO F3 Build/TKQ1.220829.002) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0 Chrome/112.0.5615.136 Mobile Safari/537.36 XiaoMi/MiuiBrowser/14.4.0-gn  
Data e hora: Março 08, 2024, 10:30:13  
E-mail: lucaguerreiro01@outlook.com  
Telefone: + 5511973244262  
ZapSign Token: 3569cbbc-\*\*\*\*-\*\*\*\*-\*\*\*\*-b21c47754379  
External ID: 674



Assinatura de Luiz Carlos Guerreiro

Márcio Castilho  
Assinou

Pontos de autenticação:  
Assinatura na tela  
IP: 189.98.251.109 / Geolocalização: -24.016769, -46.446114  
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/122.0.0.0 Safari/537.36 Edg/122.0.0.0  
Data e hora: Março 07, 2024, 10:31:13  
E-mail: marcio@gialmarcondominios.com.br  
Telefone: + 5511966045263  
ZapSign Token: ca287452-\*\*\*\*-\*\*\*\*-\*\*\*\*-af7e4304b7c2  
External ID: 675



Assinatura de Márcio Castilho



Hash do documento original (SHA256):  
5a17477d84ab4c7f6131b09e5b80dc8022ad7777bc18a39404edb1af61ada738  
Verificador de Autenticidade:  
<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=ecee95ee-4416-45f6-84c7-5c5d4efa46cf>  
Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):  
<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>



<b>Página</b> 000004/000004  <b>Registro Nº</b> <b>1.955.896</b> <b>11/03/2024</b>	Protocolo nº 1.984.263 de 11/03/2024 às 11:16:24h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.955.896</b> em <b>11/03/2024</b> neste <b>6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
RS 75,97	RS 21,59	RS 14,79	RS 4,00	RS 5,21	RS 3,66	RS 1,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 126,81

Este Log é exclusivo e parte integrante do documento de identificação ecee95ee-4416-45f6-84c7-5c5d4efa46cf, conforme os Termos de Uso da ZapSign em zapsign.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MODESTO NUNES MIGUEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 10:05, sob o número WST424702323032. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004083-24.2021.8.26.0002 e código knVnKCAf.

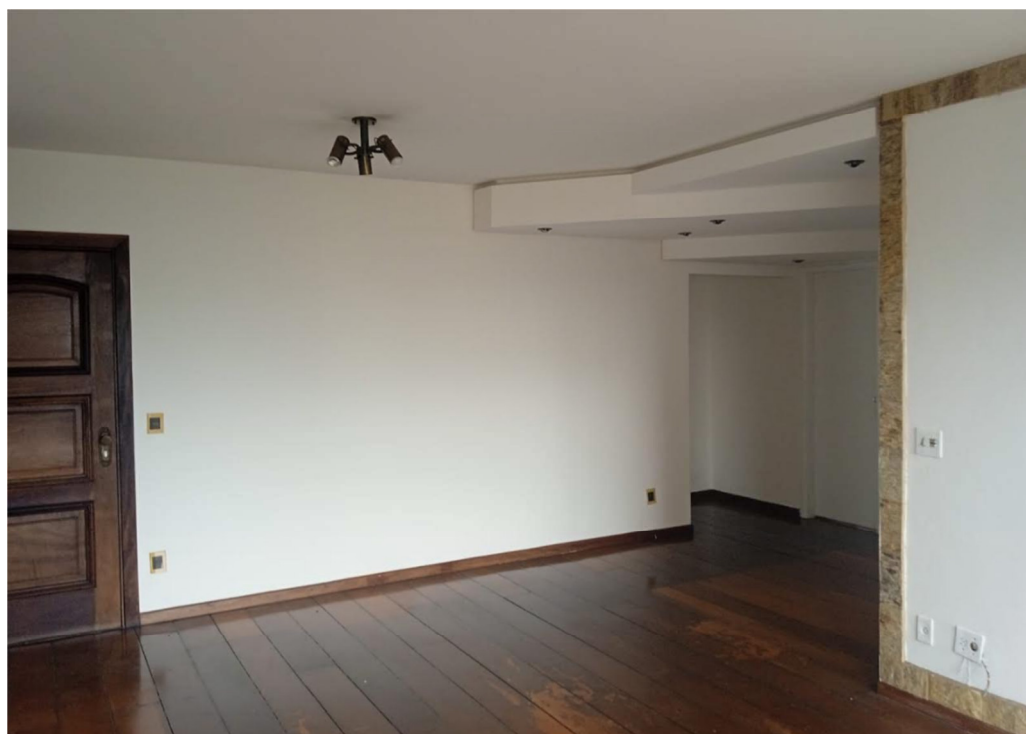


**FOTOS DO APARTAMENTO 101**

**18.02.2024**



**Sala de Estar.**



**Sala de Jantar.**





**Sala de Jantar.**



**Área de Serviço**



**Cozinha**



**Dormitório suíte.**



**Dormitório 2.**



**Dormitório 3.**