



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

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 3.746.432 de 05/11/2024

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico, contendo **6 (seis) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 05/11/2024, protocolado sob nº 3.939.324, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.746.432** no Livro de Registro B deste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

#### Denominação

**CONDOMINIO MARIA CRISTINA**

**CNPJ nº 54.206.537/0001-31**

#### Natureza:

**ATA DE CONDOMÍNIO ELETRÔNICA**

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

UNIPROOF SERVICOS E TECNOLOGIA LTDA.:29383051000121(Padrão: ICP-Brasil)

Assinador Uniproof:(Padrão: )

HAROLDO CRUZ HIRTH JUNIOR:87142937815(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

MARIA VERALUCIA F.JR.RECUCCI:09186544837(Padrão: Privado(não 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, 05 de novembro de 2024

**Assinado eletronicamente**

Charles da Silva Pedro

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\$ 89,65	R\$ 25,47	R\$ 17,45	R\$ 4,72	R\$ 6,15
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 4,32	R\$ 1,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 149,63



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.

**00230994132884351**



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

**1115914TICF000224776EC24G**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 89,65	RS 25,47	RS 17,45	RS 4,72	RS 6,15	RS 4,32	RS 1,87	RS 0,00	RS 0,00	RS 149,63



São Paulo, 14 de outubro de 2024

Senhores Condôminos do Edifício Maria Cristina  
Praça da República, 386  
São Paulo – SP

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO**  
**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA 25/10/2024**

Atendendo à solicitação do Síndico do **CONDOMÍNIO MARIA CRISTINA** – CNPJ 54.206.537/0001-31, situado nesta Capital, à Praça da República, 386 – Centro/SP – CEP 01045-000, vimos convocá-los a participar da Assembleia Geral Extraordinária, que será realizada neste condomínio, em ambiente virtual (por meio eletrônico), conforme programação e procedimentos constantes do presente edital.

**Dia: 25.10.2024 (6ª feira)**

**Horário:** 1ª Convocação às 10h, com 2/3 dos votos;  
2ª Convocação às 10h30, com qualquer número de presentes;

**Local: Vídeo conferência via aplicativo Zoom Meeting;**

Para deliberar a seguinte Ordem do Dia:

**ÍTEM ÚNICO** - Análise e deliberação quanto às medidas a serem adotadas com relação à inadimplência da unidade 71, com aprovação do quanto necessário para resolução do processo Nº 1066642-02.2018.8.26.0100.

**Esta reunião ocorrerá através de vídeo conferência, pela plataforma digital seguindo a lei n.º 14.309/2022, conforme orientações abaixo:**

**Habitacional Administradora está convidando você para uma reunião Zoom agendada.**

Tópico: Condomínio Edifício Maria Cristina – Assembleia Geral Extraordinária

Hora: 25 out. 2024 10:00 São Paulo

Entrar na reunião Zoom

<https://us02web.zoom.us/j/85953444309>

ID da reunião: 859 5344 4309

Eventuais procurações devem ser enviadas até às 16h00 do dia 24.10.2024, para a Gerente de Atendimento, através do e-mail: [vera@habitacional.com.br](mailto:vera@habitacional.com.br)

Contando com a presença de todos, **ou de seus representantes devidamente munidos de procuração para representar em assembleia**, ressaltamos que as deliberações obrigam a todos, inclusive aos ausentes, e só terão direito ao voto os condôminos que estiverem em dia com suas cotas condominiais.

Atenciosamente,

Veralucia Fernandes

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 89,65	RS 25,47	RS 17,45	RS 4,72	RS 6,15	RS 4,32	RS 1,87	RS 0,00	RS 0,00	RS 149,63



Lista de Presença

Condomínio Edifício Maria Cristina

Assembleia Geral Extraordinária dia 25.10.2024

APTO	Nome Legível	Assinatura
23	Harold Cruz Hirth Junior	“acesso certificado e confirmada a presença pelo Presidente e secretaria”
24	Harold Cruz Hirth Junior	“acesso certificado e confirmada a presença pelo Presidente e secretaria”
31	Harold Cruz Hirth Junior	“acesso certificado e confirmada a presença pelo Presidente e secretaria”
33	Nadiel Todescatt	“acesso certificado e confirmada a presença pelo Presidente e secretaria”
52	Harold Cruz Hirth Junior	“acesso certificado e confirmada a presença pelo Presidente e secretaria”
53	Harold Cruz Hirth Junior	“acesso certificado e confirmada a presença pelo Presidente e secretaria”
54	Harold Cruz Hirth Junior	“acesso certificado e confirmada a presença pelo Presidente e secretaria”
61	Harold Cruz Hirth Junior	“acesso certificado e confirmada a presença pelo Presidente e secretaria”
62	Harold Cruz Hirth Junior	“acesso certificado e confirmada a presença pelo Presidente e secretaria”

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 89,65	RS 25,47	RS 17,45	RS 4,72	RS 6,15	RS 4,32	RS 1,87	RS 0,00	RS 0,00	RS 149,63



Lista de Presença  
Condomínio Edifício Maria Cristina  
Assembleia Geral Extraordinária dia 25.10.2024

APTO	Nome Legível	Assinatura
64	Harold Cruz Hirth Junior	“acesso certificado e confirmada a presença pelo Presidente e secretaria”
73	Eliana de Falco /José Delfino Lisboa	“acesso certificado e confirmada a presença pelo Presidente e secretaria”
74	Harold Cruz Hirth Junior	“acesso certificado e confirmada a presença pelo Presidente e secretaria”
111	Harold Cruz Hirth Junior	“acesso certificado e confirmada a presença pelo Presidente e secretaria”
112	Harold Cruz Hirth Junior	“acesso certificado e confirmada a presença pelo Presidente e secretaria”
121	Maria Ananias de Araujo	“acesso certificado e confirmada a presença pelo Presidente e secretaria”
124	Maria Ananias de Araujo	“acesso certificado e confirmada a presença pelo Presidente e secretaria”

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 89,65	RS 25,47	RS 17,45	RS 4,72	RS 6,15	RS 4,32	RS 1,87	RS 0,00	RS 0,00	RS 149,63



**Ata da Assembleia Geral Extraordinária do  
Condomínio Edifício Maria Cristina  
Praça da República, 386 – São Paulo.  
CNPJ Nº 54.206.537/0001-31**

**Data:** 25.10.2024

**Horário:** 10h30, em segunda convocação.

**Comparecimento, através de plataforma digital Zoom:** Presentes as unidades: 23, 24,31,33,52,53,54,61,62,64,73,74,111,112,121 e 124, cujos acessos à referida plataforma foram certificados e confirmados pelo Presidente e Secretária.

**Presidente:** Sr. Harold Cruz Hirth Junior - Conjunto: 24

**Secretária:** Maria Veralucia F. Jr. Recucci, Representante da Habitacional.

Apreciação da Ordem do Dia:

**ÍTEM ÚNICO - Análise e deliberação quanto às medidas a serem adotadas com relação à inadimplência da unidade 71, com aprovação do quanto necessário para resolução do processo Nº 1066642-02.2018.8.26.0100.**

Iniciados os trabalhos, foi levado ao conhecimento dos presentes que o intuito do item é a discussão da melhor forma e alternativa de prosseguir com a cobrança judicial do débito condominial referente ao conjunto 71, isso levando em consideração o que já percorrido nos autos do processo e, ainda, o status atual do mesmo. Assim, com a palavra a Dra. Fernanda Moreira, representante do Departamento Jurídico da Administradora Habita, foi informado que trata-se de ação distribuída em Junho/2018, isso para cobrança de débito condominial vencido desde Dezembro/2017. Dentro do processo foi tentado o bloqueio judicial de valores constantes em conta bancária de titularidade do condômino, no entanto, tendo em vista ter sido localizada verba decorrente de recebimento ode aposentadoria, por ser impenhorável, a tentativas de bloqueio restaram negativas. Prosseguindo-se, foi pedida a penhora do imóvel, o que foi deferido pelo Juiz em Dezembro/2018. Assim, foram realizadas as seguintes tentativas de leilão, a saber: **i. PRIMEIRA TENTATIVA:** 1º e 2º leilões (28/06/2021 e 01/07/2021): NEGATIVO; **ii. SEGUNDA TENTATIVA:** 1º e 2º leilões (08/11/2021 e 11/11/2021): POSITIVO CONDICIONADO A PARCELAMENTO - sinal de 46,073853% + 30 parcelas, no entanto, de forma fundamentada, foi homologada a desistência da arrematação pelo Juiz; **iii. TERCEIRA TENTATIVA:** 1º e 2º leilões (17/10/2022 e 20/10/2022): NEGATIVO; **iv. QUARTA TENTATIVA:** designado para realizarem-se os 1º e 2º leilões (19/11/2024 e 22/11/2024). Ainda, foi levado ao conhecimento dos presentes a existência de penhoras já deferidas pelo Juiz dentro do processo, as quais decorrem de reclamação trabalhista e verbas alimentares. Diante disso, foi alertado aos participantes de que, ante a existência de penhoras no processo, as quais já foram admitidas pelo Juiz, há que levar em consideração a ordem de prioridade de satisfação dos créditos, sendo: **i.** verbas alimentares, sendo que reclamação trabalhista é considerada verba alimentar; **ii.** crédito da Municipalidade, decorrente de tributos incidentes sobre o imóvel; **iii.** cotas condominiais. Por fim, ainda sobre o andamento do processo, foi informado que o Juiz admitiu o Laudo Pericial de avaliação dos conjuntos 12, 13 e 22, realizado naquele processo de cobrança, tendo sido homologado o valor do conjunto 71, em Agosto/2024, o valor de R\$ 281.728,00. Assim, diante do exposto, esclarecidas as dúvidas apresentadas, foi aprovado pela maioria dos presentes, sendo registrada uma abstenção, que, em caso de arrematação do imóvel e, em tal crédito remanescente não satisfazer a quitação total das cotas condominiais em aberto, o saldo será perdoado, satisfazendo-se o Condomínio.

Não obstante não haver expressamente assuntos gerais para discussão, foi solicitada a licença aos presentes para apresentar alguns assuntos de interesse da coletividade, o que concordaram os

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 89,65	RS 25,47	RS 17,45	RS 4,72	RS 6,15	RS 4,32	RS 1,87	RS 0,00	RS 0,00	RS 149,63



presentes, sendo o seguinte: **i. Isenção de encargos de mora:** foi solicitado pelo proprietário dos conjuntos 81 – 82 – 83 – 84 isenções de encargos de mora para com o débito das referidas unidades para pagamento à vista (cotas em aberto: Abril/2024 a Agosto/2024). Assim, colocado em votação, apurou-se pela unanimidade dos presentes a concessão de desconto dos encargos de mora (multa, juros e correção monetária) relativamente às cotas condominiais vencida de Abril/2024 a Agosto/2024, bem como dos honorários advocatícios, para pagamento à vista. **ii. Elevadores:** Com a palavra, o Sr. Nadiel, Síndico em exercício, informou que houve a troca da empresa que realiza a Manutenção dos Elevadores e que, de acordo com o levantamento feito com algumas empresas, inclusive a que está realizada a manutenção atualmente, será necessário fazer a modernização dos mesmos, cujo valor gira em torno de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Ressaltou, ainda, que a prioridade é do Elevador Externo, cujo orçamento gira em torno de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), no entanto, como não tem pauta específica para deliberar esse item, será dada continuidade ao assunto e realizado um levantamento mais detalhado e, assim, de posse das informações, será convocada uma assembleia geral para apreciação do tema. **iii. Lixo nos Halls:** Comentou também que foi procurado por um condômino para verificar a possibilidade do condomínio ter um local para depositar o lixo, para que assim, não fique exposto no andar, ou, se o caso, se o condômino poderia instalar no andar dele Lixeiras de Coleta Seletiva. Diante do tema apresentado, pela representante da administradora, foi informado que as normas de segurança, especialmente as emanadas pelo Corpo de Bombeiros não permite qualquer depósito de objeto junto ao *hall* de andar e escadas ou qualquer outra rota de fuga, isso com o intuito de preservar a integridade física dos condôminos e usuários em caso de eventual sinistro. Ainda, pelos presentes foi tentada trazer solução, no entanto, ante a complexidade do assunto, uma vez que o Condomínio foi entregue sem espaço de armazenamento de lixo decorrente das unidades e, ainda mais, pelo fato de a coleta do lixo do Prédio, através de empresa contratada, não ser diária, o assunto será melhor estudado. **iv. Janelas:** O Sr. Nadiel esclareceu que foi procurado pela Sra. Maria Luzia para tratar o assunto, isso pelo fato de que as janelas de seu conjunto são antigas e a mesma gostaria de trocar. Ainda com a palavra perguntou aos presentes o estado em que suas janelas se encontram, sendo respondido pelos mesmos que, no momento, as janelas estão em bom estado. O Sr. Nadiel sugeriu que o ideal seria padronizar e o condomínio arcar com algum subsídio. Pelo Sr. José Delfino foi informado que o prédio é tombado, o que provavelmente não seria possível alterar o padrão da fachada, sob pena de responder por tal fato perante os Órgãos Públicos. Neste sentido, foi sugerido aos presentes a realização de um estudo para restauração das janelas, portanto, mantendo-se o padrão e, ao decorrente, respeitando-se o tombamento incidente sobre o Condomínio. Por fim, o Sr. Nadiel solicitou um parecer da Administradora Habitacional a respeito da conservação das janelas *versus* tombamento do Empreendimento e suas implicações/limitações. Nada mais havendo a ser tratado e como ninguém quis fazer uso da palavra, determinou o Sr. Presidente o encerramento dos trabalhos e a lavratura desta ata, que segue assinada por ele e por mim, Secretária.

**Harold Cruz Hirth Junior**  
**Presidente**

Documento assinado eletronicamente, conforme certificado processado, nos termos da legislação vigente (Medida Provisória Nº 2.200-2/01, art. 10ª, § 2

**Maria Veralucia Fernandes Jr. Recucci**  
**Secretária**

Documento assinado eletronicamente, conforme certificado processado, nos termos da legislação vigente (Medida Provisória Nº 2.200-2/01, art. 10ª, § 2

Página  
000006/000006

Registro N°  
3.746.432  
05/11/2024

Protocolo nº 3.939.324 de 05/11/2024 às 11:39:53h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.746.432 em 05/11/2024 neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Charles da Silva Pedro - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 89,65	RS 25,47	RS 17,45	RS 4,72	RS 6,15	RS 4,32	RS 1,87	RS 0,00	RS 0,00	RS 149,63



## 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 documento.

### 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

Assinado eletronicamente por:  
Maria Veralucia F.Jr.Recucci  
CPF: 091.865.448-37  
Signatário  
Data: 04/11/2024 11:33:20 -03:00



Assinado eletronicamente por:  
HAROLDO CRUZ HIRTH JUNIOR  
CPF: 871.429.378-15  
Signatário  
Data: 04/11/2024 11:24:31 -03:00

