Termo de Presença dos Srs. Condôminos do Condominio Edifício Cruzeiro do Sul, sito a Rua Embaixador Pedro de Toledo, nº 358 São Vicente,SP a Assembleia Geral Ordinária, realizada em 22/01/2022

APTO.	NOME	ASSINATURA
704	Cristina Clarice Ceccarelli F. de Moraes	[signature]
1017	Vitor Silva e Silva	[signature]
1209	Arlete Santos de Matos	[signature]
1410	Emilia Suchko	
406	Dayanni	Mercio
pp. 1617	Mercio	Dayanni
pp. 404	Mercio	Dayanni
1610	Claudia	Claudia F. de Oliveira
208	Maria Madalena de Oliveira	
203	Francisco de Oliveira Neto	
1609	Gloria de Souza Correa	1609
516	Rosangela G. Pires	[signature]
1607	Aparecida Brandaly de Carvalho	
105	NAIZA MOREIRA DE SOUZA	
1618	MANOEL DE SOUSA SANTOS	
1202	Eunice T. Costa dos Santos	

OFICIAL DE REG. DE TIT. E DOCUMENTOS DE SÃO VICENTE
139804
MICROFILME

DE SÃO VICENTE
139804
MICROFILME

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL
AV. EMB. PEDRO DE TOLEDO, 358 - SÃO VICENTE/SP

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 22/01/2022.

Termo de Presença: 704 - 1017 - 1209- 1410 - 406 - 1617 p.p - 404 p.p - 1610 - 208 - 203 - 1609 - 516 - 1607 -105 - 1618 -1202 .

Aos vinte e dois dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e dois, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária, os condôminos do Condomínio Edifício Cruzeiro do Sul, sito a Av. Emb. Pedro de Toledo, 358, São Vicente/SP, seguindo o Edital de Convocação, datado de 06/01/2022, com a presença dos apartamentos registrada no preâmbulo desta, conforme Termo de Presença, para serem discutidos e deliberados sobre os seguintes assuntos constantes da Ordem do Dia, que teve seus trabalhos iniciados em 2ª. convocação, às 15.30 horas.

1. Eleição de Presidente e Secretário da Mesa

Foi eleita para Presidente da Mesa a Sra. Maria Madalena de Oliveira (apto.208) que indicou para Secretária a Sra. Rosangela Gonçalves Pires (apto. 516)

2. Prestação e Aprovação das Contas do ano de 2021.

Com a palavra o Dr. Joan (advogado do condominio) expôs que a prestação de contas é feita mensalmente com o envio dos demonstrativos a todos, sendo que, estes são anexados em pasta que apresentam receita/despesas, juntamente com recibos e notas que são encaminhadas ao condomínio para análise da comissão, lembrando que as mesmas ficam a disposição dos condôminos, bastando solicitar a síndica para vistoria. As pastas do período foram apresentadas, devidamente assinadas e aprovadas pela atual comissão. Apresentou o saldo na data de hoje no valor de R$ 17.443,63 em conta bancária.

Com a palavra a Sra. Cristina (sindica) salientou que a apresentação das pastas é condicionada a vistoria no condomínio, com acompanhamento do zelador, por conta de se garantir e preservar a integridade dos documentos ali contidos.Ainda com a palavra a Sra. Sindica expos que tentou segurar ao máximo os gastos em 2021,comentou sobre a inadimplência e que junto ao zelador foi cobrar de porta em porta os devedores, e que, o advogado também ajudou a fazer as ligações de cobranças dos condôminos, e que teve que dispensar 02 funcionários. Necessita de sugestões dos moradores e não de reclamações, pede para olhar o rateio e fazer as comparações, informou que precisa fazer o foço do elevador, conversou com o conselho e o empreiteiro.Posto em votação as contas da atual gestão, e administrador, foram aprovadas por unanimidade.

3. Apresentação e Aprovação de Previsão Orçamentária para 2021.

Foi apresentada pelo Dr. Joan (advogado do condominio) a previsão orçamentária para o exercício de 2022, no qual apresentou proposta de um índice de correção de 10% sobre a média do ano de 2021.

Os presentes aprovaram, por unanimidade, a previsão orçamentária apresentada, que traz um gasto mensal de R$ 119.488,54 para as despesas ordinárias, R$ 15.000,00 de fundo de obras, e R$ 5.000,00 para fundo 13º Salário.

Com a palavra a Sra. Naiza (apto.105) disse que o condomínio está alto, em reposta o Dr. Joan deu um exemplo a Sra. Naiza referente o relatório de dezembro/2021, houve a troca de coluna, limpeza da marquise, ainda com a palavra informou que a previsão foi feita 10% pois tudo aumenta e houve também o dissídio dos funcionários e as despesas sempre sofrem reajustes, como o consumo de água, luz, material e mão de obra.Posto em votação, aprovada a Previsão Orçamentária por unanimidade.

4. Discussão e Deliberação sobre Débitos e Processos Judiciais, com Definição de meta (s) para viabilizar Alienações Judiciais e Acordos Extra Judiciais e Adjudicações;

Com a palavra o advogado Dr. Joan, explanou a situação atual dos devedores, informando que em alguns casos de leilões judiciais não estão ocorrendo arrematações, com praças resultando negativas. Com isso, o condomínio acaba não recebendo os valores devidos de rateios desses apartamentos e a inadimplência persiste. Isso vem ocorrendo por causa do valor das avaliações dos imóveis e demais ônus (IPTU), que ultrapassam o valor de mercado, sem contar o usual mau estado dos mesmos. Uma solução, assim como anteriormente deliberado, seria aceitar a quitação dos débitos condominiais, por no mínimo, o valor de segunda praça dos imóveis, equivalente em geral a 50% ou 60% do valor da avaliação, ou de mercado. Em seguida, após esclarecimentos de dúvidas e discutidos alguns casos específicos, decidiram os presentes, por unanimidade, que o valor estipulado pelo Juiz, em segunda praça de leilão, quita toda a dívida existente com o prédio até a data do arremate ou acordo para pagamento, para as ações judiciais em andamento e composições com as partes ou terceiros, respectivamente, sem prejuízo da análise de sub-rogação ou descontos nos valores devidos de IPTU, a critério da administração.

Pediu que constasse seus telefones de contato a saber, Dr. Joan Montecalvo, telefone (13) 99706-8061 e e-mail: joanmontecalvo@gmail.com.

Os presentes ainda ratificaram por unanimidade as negociações feitas pela atual gestão e jurídico, com isenção parcial de juros a critério dos mesmos, para os acordos extra-judiciais, como já praticado em exercícios anteriores.Com a palavra o Dr. Joan expôs que devido a Pandemia o número de inadimplentes aumentou, e a negociação na quebra de juros com o morador devedor resulta na chance de um acordo, mantêm a redução dos juros e os honorários advocatícios.Proposta é manter como já esta acordado.Ainda com a palavra explicou aos presentes sobre a Adjudicação do imóvel.

Exemplo: O morador deve R$ 200.000,00 e ninguém arrematou no dia do leilão, o condominio pode adjudicar o apartamento.Vale a pena a adjudicação quando o valor da divida atinge o valor do imóvel.Quanto há débitos existentes de IPTU, o condominio poderá pedir o parcelamento dos débitos na prefeitura.Quando o prédio conseguir uma adjudicação chamará uma assembleia especifica para determinar o destino do imóvel, como exemplo alugar, vender. Dr.Joan informou aos presentes quais unidades podem se tentar a adjudicação, tais como 508,618,805 adjudicações é viável para o condomínio, e o imposto poderá ser parcelado.Citou a unidade 615 que ira para leilão.Posto em votação aos presentes, foi aceito por unanimidade a adjudicação dos imóveis devedores.

5. Eleição de Síndico(a), Subsíndico(a) e Conselho Fiscal/Consultivo,para o próximo biênio (01/03/2022 a 28/02/2024).

A Sra. Cristina (apto. 704) foi indicada pelo plenário a reeleição.

Com isto, foram eleitos:

- Síndica: Sra. Cristina Clarice Ciccarelli F. de Moraes (apto. 704)
- Subsíndica: Sra. Rosangela G.Pires(apto. 516)
- Conselheiros: Sr. Mercio Casarini (apto. 406)
  Sra. Claudia Lourenço de Oliveira (apto.1610)
  Sra. Aparecida Brandaly de Carvalho (apto.1607)
- Suplentes: Sra. Naiza Moreira de Souza (apto.105)
  Sra. Arlete Santos de Matos (apto. 1209)

Todos foram eleitos pelo período de dois anos, com início de mandato previsto para 01/03/2022 e término em 28/02/2024.

A movimentação das contas bancárias em nome do condomínio deverá ser feita pela Sra. Síndica, Sra. Subsíndica e Conselheiros, ora eleitos, sempre em conjunto de duas assinaturas de qualquer um dos indicados.

6. Assuntos Gerais.

Com a palavra a Sra. Aparecida (apto.1607) sugeriu a instalação de sensor nos corredores, em reposta a sindica disse que assim que tiver fluxo de caixa.
Com a palavra a Sra. Maria Madalena (apto.208) comentou da sua área de serviço esta sendo deposito de bitucas de cigarros, falta educação por parte de alguns moradores, sugere a instalação de câmeras , pede- se a colaboração dos mesmos.
Com a palavra a Sra. Síndica (Cristina) disse que vai averiguar as unidades acima.
Com a palavra a Sra. Eunice (apto.1202) reclamou de urina de animais pelos corredores.
Com a palavra o Sr. Francisco (apto.203) sugeriu reparo nas tampas das caixas de água do corredor, acesso banhistas.
Esgotado os assuntos constantes da Ordem do Dia, a Sra. Presidente cientificando-se de que ninguém mais desejava fazer uso da palavra, deu por encerrados os trabalhos, às 17.53 horas, pedindo a mim Secretária que lavre a presente ata que vai ao seu final devidamente datada e assinada para que se produzam seus efeitos legais.

São Vicente, 22 de Janeiro de 2022.

PRESIDENTE: Maria Madalena de Oliveira

SECRETÁRIA: Rosangela G. Pires

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

139804

MICROFILME

OFICIAL DE REG. DE TIT. E DOCUMENTO
DE SÃO VICENTE
139804
MICROFILME

CONDOMÍNIO EDIFICIO CRUZEIRO DO SUL

AV. EMBAIXADOR PEDRO DE TOLEDO, 358 - SÃO VICENTE/SP

PRESTAÇÃO DE CONTAS - 2021

	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	TOTAIS GERAIS
Salários	41.596,23	37.673,57	37.577,01	35.617,03	42.416,46	43.612,05	41.599,11	44.682,68	42.595,75	39.957,49	38.507,62	36.983,84	482.818,84
Enc. Sociais	19.111,50	19.458,30	17.518,20	16.454,31	17.389,78	17.794,36	17.698,85	17.476,51	16.980,86	18.255,38	17.075,59	19.509,20	214.722,84
Água	16.214,39	17.631,82	16.801,06	16.214,39	20.256,69	25.122,01	17.312,67	18.194,82	17.916,34	17.951,95	17.977,49	18.549,11	220.142,74
Luz	4.459,86	4.816,68	4.911,97	4.319,79	4.500,54	4.751,50	4.539,60	4.250,08	5.009,66	4.985,94	6.109,53	5.432,19	58.087,34
Elevadores	3.810,95	5.864,91	3.810,95	3.405,16	2.819,19	2.819,19	1.819,19	1.964,72	1.964,72	2.559,72	1.964,72	1.964,72	34.768,14
Seguro	776,46	776,46	776,46	776,46	776,46	776,46	776,46	52,23	52,23	820,20	825,42	825,31	8.010,61
Prestadores	343,94	2.078,84	3.834,87	2.043,91	1.343,91	1.627,26	1.377,22	1.377,22	2.177,22	1.377,19	1.377,19	1.377,22	20.335,99
Taxa Adm.	-	2.347,00	2.347,00	2.667,00	2.347,00	2.667,00	2.347,00	2.347,00	2.347,00	2.347,00	2.347,00	2.347,00	26.457,00
Juridico	6.241,70	4.955,99	5.022,17	3.491,00	3.547,17	2.892,89	345,00	7.661,68	3.017,79	2.668,00	2.616,00	2.616,00	45.075,39
Manuts.	4.550,00	4.450,00	1.200,00	5.150,00	4.800,00	5.450,00	11.500,00	3.850,00	7.050,00	6.799,66	6.100,00	6.997,00	67.896,66
Mat Limpeza	2.427,28	1.264,95	-	1.199,00	1.202,72	1.331,47	1.173,30	1.248,00	1.171,35	1.194,00	1.164,85	1.096,20	14.473,12
Diversos	6.158,56	9.061,93	3.546,05	6.928,99	5.628,93	5.257,08	7.993,38	6.843,97	6.190,53	5.749,79	4.066,20	3.872,62	71.298,03
Txs. Banco	2.478,41	2.368,68	3.114,39	3.988,43	3.570,69	3.759,76	3.609,23	3.090,11	3.772,71	3.318,68	3.210,74	3.142,78	39.424,61
Totais	108.169,28	112.749,13	100.460,13	102.255,47	110.599,54	117.861,03	112.091,01	113.039,02	110.246,16	107.985,00	103.342,35	104.713,19	1.303.511,31
F.Reserva	10.816,93	11.274,91	10.046,01	10.225,55	11.059,95	11.786,10	11.209,10	11.303,90	11.024,62	10.798,50	10.334,24	10.471,32	130.351,13
F.Obras	15.000,00	10.000,00	15.000,00	15.000,00	10.000,00	10.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	165.000,00
F.13º Salario	-	-	7.306,96	7.306,96	3.653,48	-	3.653,48	3.653,48	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	45.574,36
Total Geral	133.986,21	134.024,04	132.813,10	134.787,98	135.312,97	139.647,13	141.953,59	142.996,40	141.270,78	138.783,50	133.676,59	135.184,51	1.644.436,80

GASTOS	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	TOTAIS GERAIS
13º SALARIO	-	-	-	3.819,63	-	-	-	-	-	-	-	45.959,02	49.778,65
OBRAS	8.800,00	15.000,00	15.700,00	12.000,00	10.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	166.500,00

OFICIAL DE REG. DE TIT. E DOCUMENTOS
DE SÃO VICENTE
139804
MICROFILME

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

COND EDIF CRUZEIRO DO SUL

AV. EMBAIXADOR PEDRO DE TOLEDO, 358 - S.VICENTE/SP

PERÍODO: 2022

(MÉDIA MENSAL)

DESPESAS	REALIZADO 2021	MENSAL	ANUAL
Salários + Terceirizado	40.234,90	44.258,39	531.100,72
Encargos Sociais	17.893,57	19.682,93	236.195,12
Água e Esgoto	18.345,23	20.179,75	242.157,01
Luz e Força	4.840,61	5.324,67	63.896,07
Elevadores	2.897,35	3.187,08	38.244,95
Seguro	667,55	734,31	8.811,67
Prestadores (Mensais)	1.694,67	1.864,13	22.369,59
Taxa Administrativa	2.204,75	2.425,23	29.102,70
Depto Juridico	3.756,28	4.131,91	49.582,93
Manutenções / Conservações	5.658,06	6.223,86	74.686,33
Materiais de Limpeza	1.206,09	1.326,70	15.920,43
Despesas Diversas	5.941,50	6.535,65	78.427,83
Tarifas Bancárias	3.285,38	3.613,92	43.367,07
SUB TOTAL	**108.625,94**	**119.488,54**	**1.433.862,44**
Fundo de Reserva 10%		11.948,85	143.386,24
Fundo de Reforma		15.000,00	180.000,00
Fundo 13º Salário	3.829,92	4.212,91	50.554,92
TOTAL GERAL		***150.650,30***	***1.807.803,61***

(*) INDICE PROPOSTO DE REAJUSTE - 10% (BASE = MEDIA DOS ULTIMOS DOZE MESES DE GASTOS)

SOLICITAÇÃO DE REGISTRO DE ATA DE CONDOMÍNIO

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

139804

MICROFILME

ILUSTRÍSSIMO SENHOR
OFICIAL DO REGISTRO CIVIL DAS
PESSOAS JURÍDICAS DE SÃO VICENTE

TREVO ADMINISTRAÇÃO DE BENS (HELCIO MENDES RAIMONDI-ME), CNPJ nº **11.403.400/0001-64**, com endereço à **AV. AFONSO PENA**, nº **30**, **CONJ. 05**, Santos, SP, CEP **11020-000**, com endereço eletrônico **trevoadm@uol.com.br**, na qualidade de administrador do Condomínio denominado **CONDOMINIO EDIFICIO CRUZEIRO DO SUL** inscrito no CNPJ nº **66.497.199/0001-13,** com endereço à **AV. EMBAIXADOR PEDRO DE TOLEDO N. 358,** CEP nº **11320-440,** com endereço eletrônico **trevoadm@uol.com.br**, abaixo assinado, vem requerer a Vossa Senhoria o registro da ata da assembléia realizada em **22/01/2022**.

P. Deferimento,

São Vicente, **22 DE FEVEREIRO DE 2022.**

(assinatura)

FI-TD-409-B

Registro de Títulos e Documentos

Rua João Ramalho, 1077 - Centro - Tel. (13) 3569-5000 - São Vicente - CEP 11310-060 - SP

Caleb Matheus Ribeiro de Miranda - Oficial

CERTIDÃO DE PRÁTICA DE ATOS

CERTIFICO que o presente título , contendo 7 página(s),foi protocolado sob número 139921, em 22/02/2022, e registrado e digitalizado sob número 139804, com as características abaixo.

Natureza: REGISTRO SEM VALOR
Forma do título: ATA DE CONDOMÍNIO
Apresentante: HELCIO MENDES

São Vicente, quarta-feira, 23 de fevereiro de 2022

BRUNA OSTI LAZARIN
Escrevente Autorizada

CUSTAS, EMOLUMENTOS E CONTRIBUIÇÕES								
ESCRIVÃO	ESTADO	SEFAZ-SP	REG.CIVIL	TRIB. JUST.	MIN. PÚBL.	MUNICÍPIO	DILIGÊNCIA	VALOR TOTAL
R$ 80,27	R$ 22,85	R$ 15,68	R$ 4,26	R$ 5,49	R$ 3,88	R$ 4,19	R$ 0,00	136,62

Selos pagos por verba conforme guia.

Selo Digital nº
1236124TI000000013157422Z