

Termos de Transferência dos Srs. Condôminos do Condomínio Edifício "GUIANA INGLESA" sito e suas dependências Alameda Juiz Alves n. 75, de 88 m. 97, Santos/SP, à Unifrafrablin Genal Vidimerio, mediante em 21/08/2024.

<u>PREDIO</u>	<u>APTA</u>	<u>NOME</u>	<u>ASSINATURA</u>
19/201		FERRISVALDO	<i>[Signature]</i>
392	207	ERAN	<i>[Signature]</i>
		Shoage dos Silva Geral Romão	394 / 411 <i>[Signature]</i>
208	APT 107	GILBERTO	<i>[Signature]</i>
308	AP 108	ROBERTO	<i>[Signature]</i>
PR0399	108	→ 207 ERAN	
392/412		Maria Ruy de Oliveira	
151	APT 101	ADRIARIBO TAULA DA SILVA	<i>[Signature]</i>
198/309		ANTONIO CARLOS ROMÃO	<i>[Signature]</i>
388/105		Maria Maria S. Bonacchi	<i>[Signature]</i>
394/209		Ryann H. dos Santos	
61/308		Guiseo Bezerra de Lencastre	<i>[Signature]</i>
198/302		Andréia L. Melo	<i>[Signature]</i>
198	201	Joia de Nazaré F. Moura	<i>[Signature]</i>
198/107		Leandro Borges Ruffo	<i>[Signature]</i>
198/102		MARCO JOSÉ GONCALVES	<i>[Signature]</i>
198/306		CARLOS A. BASTA	<i>[Signature]</i>
208/106		CARLOS A. BASTA	<i>[Signature]</i>
392/431		ADRIANILDA DA SILVA	<i>[Signature]</i>
43/406		Valéria Regina	<i>[Signature]</i>
388/409		Sônia Melo	<i>[Signature]</i>
37/304		NADSON S.L. GOMARAES	<i>[Signature]</i>
388/410		Juanm. Jr / carl	
208/104		Bruno Roberto	
394/101		Miriam Caetano dos Srs	
37/504		Jobert Lopes Leite	
302	409	Guil	



**CONDOMÍNIO GUIANA INGLESA** 7058 18  
**RUA ALCIDES LUIS ALVES, 75 - SANTOS/SP****ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE 21/08/2024.**

Aos vinte e um dias do mês de agosto de dois mil e vinte e quatro, reuniram-se em Assembléia Geral Ordinária, os condôminos do Condomínio Guiana Inglesa, sito a Rua Alcides Luis Alves, 75, Santos/SP, seguindo o Edital de Convocação, datado de 07/08/2024, com a presença das unidades registradas no preâmbulo desta, conforme Termo de Presença, num total de 27 assinaturas, para serem discutidos e deliberados sobre os seguintes assuntos constantes da Ordem do Dia, que teve seus trabalhos iniciados em 2ª. convocação, às 19.30 horas.

**1. Eleição de Presidente e Secretário da Mesa**

Foi eleito para Presidente da Mesa o Dr. Joan Montecalvo E. e Silva (advogado) e como Secretário o Sr. Helcio Mendes Raimondi (administrador).

**2. Prestação e Aprovação de Contas da Atual Gestão (2º ano).**

Com a palavra o Sr. Helcio (Presidente da Mesa) expôs que a prestação de contas é feita mensalmente conforme demonstrativo/balancete enviado a todos. Disse que mensalmente é encaminhada uma pasta de prestação de contas para análise dos membros da gestão, onde constam as despesas do período e extratos bancários para conciliação e conferência.

Apresentou o saldo bancário na data de hoje, sendo R\$ 6.616,01 em conta corrente e R\$ 109.112,10 em conta poupança.

Apresentou também a certidão negativa de débitos referentes a Receita Federal, indicando que o condomínio está em dia com suas obrigações fiscais federais.

A Sra. Adimirilda (392/411) indagou sobre os valores que vem sendo lançados como excesso de água no rateio condominial. O Sr. Florisvaldo (síndico) esclareceu que estes lançamentos devem-se a vazamentos da tubulação, queima da bóia da caixa de água e que portanto são excessos de responsabilidade do condomínio.

O Sr. Carlos (198/306 e 208/106) indagou acerca do valor que o condomínio tem na conta do Fundo Salão de Festas, apontando que entende que o mesmo deveria ser maior pelo tempo de existência do salão. O Sr. Florisvaldo (síndico) esclareceu que o próprio salão tem seus custos com manutenção, e que além disso, eventualmente ele acaba utilizando verba desta arrecadação para evitar aumento excessivo na cota condominial de todos. O Sr. Carlos insistiu em dizer que não vê clareza nesta informação. O Sr. Helcio (administrador) demonstrou em alguns meses os lançamentos que são feitos nos relatórios e se colocou a disposição do condômino para poder buscar auxiliar, indicando aceitar propostas para melhorar o demonstrativo, apesar de que alguns presentes manifestaram estar clara esta informação no rateio de despesas.

O Sr. Nadson (037/304) indagou acerca das contribuições que vem sendo pagas regularmente ao sindicato, entendendo não serem mais devidas. O Sr. Helcio (administrador) esclareceu que a não obrigatoriedade de recolhimento sindical tratava-se daquela que era prevista na CLT, que inclusive foi revogada recentemente. Disse que as contribuições pagas regularmente foram aprovadas em dissídio (acordo) coletivo da categoria e que com isto tornam obrigatória as partes envolvidas (empregador e empregado) para este recolhimento, salvo manifestação expressa pessoal e de próprio punho do empregado em declinar estes benefícios.

O Sr. Nadson (037/304) perguntou se o contrato com a administradora Trevo não prevê assessoria jurídica, visto que vê mensalmente pagamento de honorários contratados ao Dr. Joan Montecalvo. O Sr. Helcio (administrador) esclareceu que seu contrato, tendo em

vista o condomínio já possuir corpo jurídico contratado, não prevê este serviço. O Dr. Joan (advogado) esclareceu que seu contrato prevê todo e qualquer tipo de assessoria, na esfera cível, trabalhista e criminal, inclusive existindo assessoria para dúvidas corriqueiras do dia a dia do condomínio, análise de documentos, contratos, entre outros. Salientou que esta proposta foi feita, tendo em vista a grande demanda de serviços propostos pelo condomínio, e que a mensalidade seria menos onerosa do que a contratação por atos. Disse que atualmente seu escritório patrocina 26 ações judiciais em nome do condomínio. O Sr. Nadson (037/304) comentou ter observado que alguns serviços são realizados com autônomos e demonstrou preocupação principalmente em serviços feitos na altura. O Sr. Florisvaldo (síndico) disse que todos os contratados apresentam previamente seguro de vida para efetivar sua contratação, evitando assim que o condomínio sofra alguma sanção futura.

Posto em votação, as cortas da gestão, e administrador, foram aprovadas por unanimidade.

### 3. Assuntos Jurídicos.

Com a palavra o Dr. Joan (advogado) observou que neste período de gestão uma unidade foi penhorada (394/301), que rendeu o valor de R\$ 95.313,74 ao condomínio.

Reforçou que se coloca a disposição de todos os condôminos para esclarecimentos sobre a parte jurídica, em especial a cobrança da inadimplência do condomínio.

Acerca de leilões o Dr. Joan expôs que aqueles condôminos que tenham interesse em informações de leilões de imóveis do condomínio que mantenham contato diretamente com ele para poder se cadastrar e ter informações mais detalhadas acerca destes imóveis.

Ainda 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 contatos a saber: Dr. Joan Montecalvo, telefone (13) 99706-8061 e e-mail: [joanmontecalvo@gmail.com](mailto:joanmontecalvo@gmail.com).

Com a palavra o Sr. Bruno condômino da unidade 208/104, solicitou a formalização de acordo para pagamento de débitos, com a isenção de juros de mora e custas processuais, considerando que retomou o pagamento do rateio mensal e as dificuldades enfrentadas pelo desemprego. Após análise do caso, os presentes aceitaram por unanimidade a proposta realizada.

Os presentes ainda ratificaram por unanimidade as negociações feitas pela atual gestão e jurídico, com isenção total/parcial de juros a critério dos mesmos, para os acordos extrajudiciais, como já praticado em exercícios anteriores. O Dr. Joan expos por fim que devido à pandemia o número de inadimplentes aumentou, e a negociação na quebra de juros com o morador/devedor resulta na chance de um acordo. Proposta é manter como já está ocorrendo, o que foi aprovado por unanimidade.

Questionado sobre os atuais valores de débito, o Sr. Helcio (administrador) expôs que o condomínio hoje tem uma dívida a receber que está em torno de R\$ 373 mil, ~~sem juros,~~ multa e correção monetária.

O Dr. Joan (advogado) disse que vem, mensalmente, buscando acionar as unidades inadimplentes, mas lembrou que isto gera custo ao condomínio e que, portanto, anteriormente a esta situação busca solução amigável junto a unidade devedora.

#### 4. Discussão e Deliberação sobre Apto. 019/102.

Com a palavra o Sr. Florisvaldo (síndico) relatou estar enfrentando problemas sérios com o morador da unidade 019/102, de seu bloco.

O que ocorre é que este morador, vem trazendo pessoas de índole duvidosa para as áreas do condomínio, e causando algazarra, barulho, além de já ter causado também depredações e prejuízos materiais. Existe a suspeita de utilização de drogas também.

Disse já ter acionado a Polícia Civil, a Rota e o Deic, porém nenhum deles consegue configurar no momento que vem ato ilícito e assim, a situação não se resolve.

Com a palavra o Dr. Joan (advogado) disse que esta unidade é devedora, porém seu processo pode demorar ainda mais algum tempo até que se efetive possibilidade de leilão, e com isto a indicação é que esta assembleia autorize que se mova processo contra esta unidade solicitação a exclusão deste morador pela impossibilidade convívio social, por conta de seu comportamento e atitudes no condomínio.

Os presentes autorizaram a demanda processual por unanimidade.

#### 5. Eleição de Síndico(a), Subsíndico(a) e Conselho Fiscal/Consultivo para o próximo biênio.

Com a palavra o Sr. Florisvaldo (síndico) apresentou chapa para candidatura do pleito para o próximo biênio. Tendo em vista mais ninguém ter se manifestado, a chapa única teve todos os seus indicados eleitos sem qualquer oposição, por unanimidade.

Com isto, foram eleitos:

Síndico:	Sr. Florisvaldo Vasconcelos Rett (19/201)
Subsíndico:	Sr. Robson Rett (388/108)
Conselheiros:	Sra. Regina Helena Santos Lameiro (394/209)
	Sra. Tereza Barga da Costa (061/308)
	Sr. Antonio Carlos Romão (19/309)

Todos foram eleitos pelo período de dois anos, com a gestão iniciando-se em 01/09/2024 e com término de mandato previsto para 31/08/2026. A movimentação das contas bancárias em nome do condomínio ficarão a cargo do Sr. Síndico, Sr. Subsíndico e Srs. Conselheiros, ora eleitos, sempre em conjunto de duas assinaturas.

#### 6. Assuntos Gerais

o Sr. Florisvaldo (síndico) disse ter recebido solicitação de uma moradora para instalar corrimão dos dois lados da escadaria de seu bloco. Disse que a mesma não está presente. Discutido o assunto os presentes não autorizaram/aprovaram esta proposta visto que o corredor já tem corrimão de um lado, e que um segundo irá dificultar o trânsito de mudanças quando necessárias.

A Sra. Miriam (394/101) reclamou que a área de estacionamento de seu bloco, pelo fato de ser aberta, vem sendo utilizada de forma irregular, com carros de não moradores sendo estacionados no local, ou às vezes até o mesmo apartamento utilizando duas ou três vagas. O Sr. Florisvaldo (síndico) disse que irá fazer orçamentos para o serviço de fechamento, e que este assunto será discutido em próxima assembleia.

A Sra. Adimirilda (392/411) reclamou que está com infiltração em sua unidade proveniente do telhado e das calhas, pedindo que este assunto também seja discutido. O Sr.

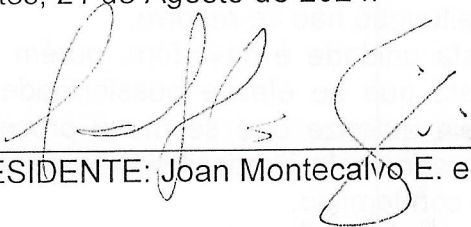
Florisvaldo (síndico) disse que irá, também, fazer orçamentos para este serviço e incluirá na pauta de próxima assembleia para discussão.

Foi solicitada a troca da fechadura da porta de entrada do prédio 37, pois a mesma não está fechando corretamente.

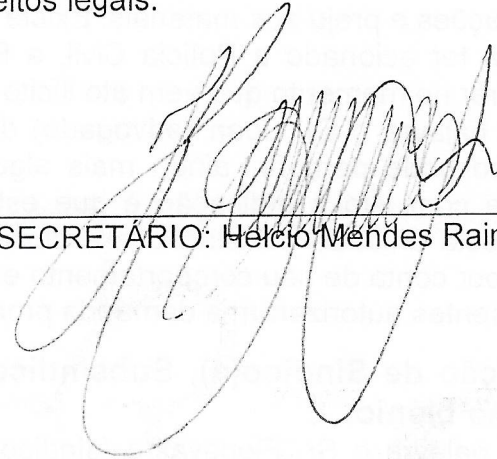
O Sr. Antonio (198/309) pediu que os corredores (vãos) entre os blocos sejam limpos regularmente. Alguns presentes manifestaram que esta responsabilidade deve ser exclusiva dos moradores. Discutiui-se o assunto, mas sem definição de providências.

Esgotado os assuntos da Ordem do Dia o Sr. Presidente, cientificando-se de que ninguém mais desejava fazer uso da palavra, deu por encerrados os trabalhos, às 20.40 horas, pedindo a mim Secretário que lavre a presente ata que vai ao seu final devidamente datada e assinada pra que se produzam seus efeitos legais.

Santos, 21 de Agosto de 2024.



PRESIDENTE: Joan Montecalvo E. e Silva



SECRETÁRIO: Hélio Mendes Raimondi

# CONDOMÍNIO GUIANA INGLESA

## PRESTAÇÃO DE CONTAS - AGO/2023 a JUL/2024

	08/2023	09/2023	10/2023	11/2023	12/2023	01/2024	02/2024	03/2024	04/2024	05/2024	06/2024	07/2024
Salários	7.483,80	10.686,50	7.871,51	8.438,76	10.058,48	9.685,06	7.407,82	7.327,02	7.324,02	8.622,03	6.461,02	8.777,71
E.Sociais	3.148,56	2.868,96	3.066,37	3.111,35	3.713,77	4.593,49	3.293,55	2.995,60	3.537,81	3.610,66	3.043,52	3.109,48
Água	149,46	144,68	144,68	144,68	201,18	-	2.635,45	4.538,85	844,68	1.063,52	1.149,70	2.877,57
Luz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seguro	-	-	-	-	783,33	783,33	-	1.458,96	713,68	662,83	-	-
D.Obrigat.	-	-	-	-	-	-	-	3.648,84	3.000,00	3.000,00	3.000,00	6.000,00
Manutns.	5.475,00	2.124,08	2.350,00	2.270,00	1.480,00	1.950,00	1.460,00	2.210,00	2.750,00	4.500,00	1.540,00	1.410,00
Taxa Adm.	2.562,78	2.553,78	2.553,51	2.553,25	5.213,16	2.552,98	2.739,22	2.736,77	2.736,77	2.727,56	2.948,65	2.721,97
Juridico	1.320,00	1.320,00	1.320,00	1.320,00	1.320,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	2.824,00	1.412,00	1.412,00
Man./Cons.	-	-	11.148,86	4.150,00	9.369,75	9.141,21	12.664,05	8.391,62	14.102,00	8.856,48	10.121,87	4.662,83
M.Limpeza	563,90	906,20	521,00	1.584,55	1.005,10	428,40	-	1.240,40	437,95	577,75	1.148,05	712,30
Diversos	13.041,13	14.697,13	8.264,04	12.215,23	4.945,47	6.932,03	5.970,92	5.151,65	5.035,08	4.241,96	4.257,55	4.437,61
Txs. Banco	268,95	275,20	284,20	284,20	311,40	298,80	294,70	-	392,85	236,58	223,03	278,79
<b>Totais</b>	<b>34.013,58</b>	<b>35.576,53</b>	<b>37.524,17</b>	<b>36.072,02</b>	<b>38.401,64</b>	<b>37.777,30</b>	<b>37.877,71</b>	<b>41.111,71</b>	<b>42.286,84</b>	<b>40.923,37</b>	<b>35.305,39</b>	<b>36.400,26</b>

Itens	Totais e Médias por Itens		
	Anual	Média	%
Salários	100.143,73	9.103,98	22,09%
E.Sociais	40.093,12	3.644,83	8,85%
Água	13.894,45	1.263,13	3,07%
Luz	-	-	0,00%
Seguro	4.402,13	400,19	0,97%
D.Obrigat.	18.648,84	1.695,35	4,11%
Manutns.	29.519,08	2.683,55	6,51%
Taxa Adm.	34.600,40	3.145,49	7,63%
Juridico	17.896,00	1.626,91	3,95%
Man./Cons.	92.608,67	8.418,97	20,43%
M.Limpeza	9.125,60	829,60	2,01%
Diversos	89.189,80	8.108,16	19,68%
Txs. Banco	3.148,70	286,25	0,69%
<b>TOTALS</b>	<b>453.270,52</b>	<b>41.206,41</b>	<b>100,00%</b>

Mês	Valores de Condomínio			Total
	Condom.	F.Manut	Ref. / F.O.	
08/2023	111,89	11,19	50,00	173,08
09/2023	117,03	11,70	50,00	178,73
10/2023	123,43	12,34	50,00	185,78
11/2023	118,66	11,87	50,00	180,52
12/2023	126,32	12,63	50,00	188,95
01/2024	124,27	12,43	50,00	186,69
02/2024	124,60	12,46	50,00	187,06
03/2024	135,24	13,52	50,00	198,76
04/2024	139,10	13,91	50,00	203,01
05/2024	134,62	13,46	50,00	198,08
06/2024	116,14	11,61	50,00	177,75
07/2024	-	-	50,00	50,00
<b>Tot UNID</b>	<b>1.371,28</b>	<b>137,13</b>	<b>600,00</b>	<b>2.108,41</b>
<b>Tot GERAL</b>	<b>416.870,26</b>	<b>41.687,03</b>	<b>182.400,00</b>	<b>640.957,29</b>

Mês	Gastos	
	F.Obras	
08/2023	5.977,00	
09/2023	12.566,00	
10/2023	3.738,00	
11/2023	15.457,00	
12/2023	4.515,00	
01/2024	5.601,50	
02/2024	10.075,00	
03/2024	12.920,00	
04/2024	23.407,00	
05/2024	11.779,73	
06/2024	9.439,80	
07/2024	14.038,90	
<b>TOTALS</b>	<b>129.515,43</b>	

711 . . . 70888 100



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
Secretaria da Receita Federal do Brasil  
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

*[Assinatura]*

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: **CONDOMINIO GUIANA INGLESIA**  
CNPJ: **71.556.948/0001-76**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 09:18:01 do dia 01/08/2024 <hora e data de Brasília>.

Válida até 28/01/2025.

Código de controle da certidão: **D8B3.7F1B.F961.0585**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

**SOLICITAÇÃO DE REGISTRO DE ATA DE CONDOMÍNIO**

RTDCPJ Santos  
REGISTRO Nº

7658 18

**ILUSTRÍSSIMO SENHOR  
OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E  
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE SANTOS**

TREVO ADMINISTRAÇÃO DE BENS (HELICIO 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](mailto:trevoadm@uol.com.br), na qualidade de administrador do Condomínio denominado **CONDOMINIO EDIFICIO GUIANA INGLESA**, inscrito no CNPJ nº 71.556.948/0001-76, com endereço à RUA ALCIDES LUIS ALVES N. 75, CEP nº 11015-147, com endereço eletrônico [trevoadm@uol.com.br](mailto:trevoadm@uol.com.br), abaixo assinado, vem requerer a Vossa Senhoria o registro da ata da assembléia realizada em **21/08/2024**, em conformidade com o provimento 61, de 17 de outubro de 2017, da Corregedoria Nacional de Justiça, informando que não possui nenhuma outra informação, além do contido no documento, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 4º, do referido provimento.

P. Deferimento,

Santos, 26 DE AGOSTO DE 2024.

(assinatura)



# Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas - Comarca de Santos - Estado de São Paulo

Oficial: Marcelo da Costa Alvarenga

Avenida Ana Costa, 146, sala 909

(0XX 3) 3216-2146 - oficial@rtdsantos.com.br - Horário das 10:00 às 17:00

## REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 765.818 de 27/08/2024

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo 8 (oito) páginas, foi apresentado em 27/08/2024, o qual foi protocolado sob nº 671.117, tendo sido registrado eletronicamente sob nº 765.818 no Livro de Registro B deste Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Santos - SP, na presente data.

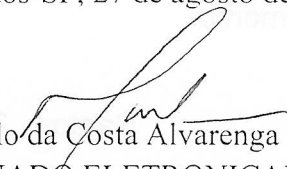
**Apresentante:** TREVO ADMINISTRACAO DE BENS (HELICIO MENDES RAIMONDI-ME)

**Natureza:**

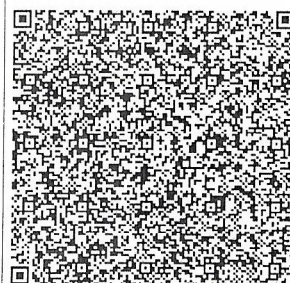
ATA DE CONDOMINIO

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

Santos-SP, 27 de agosto de 2024

  
Marcelo da Costa Alvarenga - Oficial  
( ASSINADO ELETRONICAMENTE )  
002.429.497-70

Emolumentos	Estado	Ipesp	Registro Civil	Tribunal de Justiça
RS 103,33	RS 29,35	RS 20,11	RS 5,44	RS 7,09
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
RS 4,98	RS 2,06	RS 0,00	RS 0,00	RS 172,36



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
1211454TIAF000010990BE240