



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 1.664.577 de 25/11/2024

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **8 (oito) páginas**, foi apresentado em 25/11/2024, protocolado sob nº 1.858.872, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.664.577** no Livro de Registro B deste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Denominação

CONDOMÍNIO MARQUES DE LAGES

CNPJ nº 54.208.236/0001-47

Natureza:

ATA DE CONDOMÍNIO

São Paulo, 25 de novembro de 2024

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\$ 103,33	R\$ 29,35	R\$ 20,11	R\$ 5,44	R\$ 7,09
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 4,98	R\$ 2,16	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 172,46



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.

00241108822012315



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

1135894TIEC000228970FC241

**ATA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO MARQUÊS DE LAGES
REALIZADA EM 12/11/2024.**

Aos doze dias do mês de novembro de dois mil e vinte e quatro, realizou-se a assembleia do Condomínio Marquês de Lages CNPJ 054.208.236/0001-47, localizado na Rua Marquês de Lages, 1532, na Vila das Mercês, São Paulo/SP, na Quadra Poliesportiva Central do condomínio. Reuniram-se em ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, em segunda convocação às 20h00min, os condôminos moradores para deliberarem sobre os assuntos conforme Edital de Convocação. O síndico geral Sr. No livro de presença constam o total de 201 (duzentos e uma) assinaturas dos condôminos, sendo que desse total constam 06 (seis) de seus representantes por meio de procuração. A seguir descrição da lista de presença: **BLOCO 01:** apto 21 Valter José Leite; apto 23 Elaine Cristina Xavier Kronemberger; apto 31 Pedro Paulo de Oliveira Filho; apto 42 Sandra Antônia Amorim de Oliveira; apto 61 Zenaide Domingos Alvarez; apto 62 Sueli Barzan Mansour; apto 71 Luzia Pazin; apto 73 Thiago Oliveira da Cruz; apto 81 Carolina Baladi Roberto; apto 82 Sueli Camara; apto 83 Ivan Matos Gomes; apto 104 Annibal Moino; apto 111 Nelson Brunca Filho; apto 121 Cláudia de Castro; apto 123 Silvana Valiante Carro; apto 124 Sidney Formaggi; apto 132 Antônio Carlos de Castro Scalise. **BLOCO 02:** apto 12 José Roberto Ferreira; apto 13 Inês Cristina Antiori Raymundo; apto 41 Eliel Ferreira Silveira Lima; apto 44 Kandor Andrade Bernardes; apto 71 Luiz Carlos Mazilio; apto 81 Marines Gomes da Cruz; apto 83 Fabio Augusto da Silva Camargo; apto 91 Carla Valeria de Albuquerque; apto 93 Marli Aparecida Ribeiro Bonilia; apto 102 Roberto Numakura; apto 103 Waldira Gonçalves de Oliveira S. Leal; apto 104 José Benedito Chaves; apto 112 Jeanqueline Giudici; apto 124 Monica Ugrinowitsch; **BLOCO 03:** apto 32 Sueli Marinho; apto 34 Jorge Alexandre M. Pereira; apto 41 Vicente Paulo Clobberchar; apto 71 Carlos Roberto Fernandes; apto 73 Alessandro Aguiar de Oliveira; apto 84 Vagner Bertaco Severino; apto 114 Ligia Márcia de Abreu Monteiro; apto 123 Osvaldo de Oliveira. **BLOCO 04:** apto 12 Valéria Serafim O. Mameluque; apto 34 Gilvan Alves Feitosa; apto 41 Solange Aparecida de Moraes; apto 73 João Carlos de Moraes Rosa; apto 132 Marta Zillgens de Almeida; apto 134 Karen Fernanda da Silva. **BLOCO 05:** apto 11 Vilma Ap. Alves Rodrigues; apto 14 Hélio da Conceição; apto 21 Francisco Marques Filho; apto 32 Elizeu Luiz; apto 51 Darcy Arantes Schiavetti; apto 54 Wilson Vergueiro Junior; apto 64 Adriano Regis Pereira; apto 71 Eduardo Mauricio Martinelli; apto 74 Antônio Carlos O. Nascimento; apto 114 Claudio Pereira; apto 133 Maria Aparecida dos S Freitas. **BLOCO 06:** apto 11 Irma Mozetic Basille; apto 33 Francisca Cândida de Carvalho Braga; apto 41 Jorge Ivan Xavier Barbalho; apto 43 Rosi Aparecida Santana; apto 44 Hortêncio Pacheco Moniz; apto 54 Fernando de Almeida; apto 61 Mercedes Escoriza Ferreira (falecida); apto 72 Fabio Pedroso de Moraes; apto 74 Marcio Martin; apto 114 Cassio Alesandro Bertarelli; apto 133 Takao Sasaki. **BLOCO 07:** apto 11 Evangelina Naide dos Santos; apto 14 Valéria Viterite; apto 41 Alessandro da Mota Silva; apto 42 Amanda Oliveira Cardoso; apto 51 Eduardo Ferreira Franco; apto 63 Maria de Fátima M. Ribeiro; apto 73 Jurandir João Gomes Junior; apto 83 Margarida Maria Rojas Martins; apto 92 Isabel Messias de Moraes Lima; apto 94 Augusto Cesar Franco Piovesan; apto 102 Carmen Silvia Gil Franco; apto 104 Sandra Aparecida B. Rufatto; apto 124 Ednéia Maria Pasqual; apto 132 Dayse Lília Louzada; apto 133 Idamar Volpati Passos. **BLOCO 08:** apto 23 Carlos Roberto Bizarro Junior; apto 64 Marcelo Gomes da Silva; apto 83 Francisco Recupero Netto; apto 84 Henrique Maran Piveta; apto 92 Nilza Cristina Martins Mello; apto 124 Eliana Aparecida Martins. **BLOCO 09:** apto 11 Ronaldo Lopes de Freitas JR.; apto 21 Aparecida Murcia Jordão; apto 24 Iriceu Julio Estima; apto 31 Odair Messias; apto 33 Patrícia Prado das Neves; apto 52 Vera Lúcia Andrade; apto 72 Guilherme Oliveira Timoteo; apto 74 Tereza Rita Lopes; apto 81 Pedro Luiz Donha; apto 91 Rosely Aparecida Muniz da Silva; apto 103 Mayumi Maria Cristina Endo; apto 112 Ricardo Correa; apto 122 Wellington Miranda de Abreu; apto 124 Alvacir Pereira Martins; apto 134 Edilamar de Fatima de Jesus M. de Oliveira. **BLOCO 10:** apto 11 Ana Rita Manco; apto 21 Andre Augusto Parra Rodrigues; apto 24 Vanda Aparecida Marinho; apto 42 Ana Rita Manco; apto 53 Maria Alair Cardoso; apto 82 Alessandra Bertaco Severino; apto 91 Eliana Eleonor Gonçalves Ramos; apto 112 Maria Nazaré Martins S. Rueda; apto 132 Gilson Dias Neves; **BLOCO 11:** apto 14 José Cândido da Silva; apto 42 Leonardo Roselli Guersia; apto 54 Adilson Alves; apto 72 Sergio Milanese; apto 84 Paulo Cesar das Chagas; apto 92 Rivelino Alessandro de Oliveira; apto 112 Hamilton Santos; apto 121 Janaina Muniz Rocha; apto 122 Marcelo Folco Burato. **BLOCO 12:** apto 12 Wladimir Alexandre de Sousa; apto 13 Ieda Maria Grossinger Costa; apto 31

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARQUÊS DE LAGES

Rua Marquês de Lages, 1532 ADM. Vila das Mercês | São Paulo | SP

Fone 11 2946-7784 | fax 11 2940-2477 ramal 222

www.marquesdelages.com.br



Sergio Pascoal Quercia; apto 32 Sonia B. Pereira Martins; apto 33 José da Silva Passos; apto 34 Juliano da S. Albuquerque; apto 94 Marco Aurelio Ferreira; apto 113 Lucia Rodrigues; apto 114 Walter Tardocchi Junior. **BLOCO 13:** apto 12 Fabio Massao Iwamoto; apto 21 Marcial Diaz Arce; apto 22 Aurea Estela Aguiar; apto 53 Renato Nistigo Castino; apto 132 José Eduardo do Nascimento. **BLOCO 14:** apto 11 Rosana Cristina R Buonano Silva; apto 42 Camila Freitas Melo; apto 72 Sergio Murilo de Melo Borges; apto 81 Antenor Sergio da Silva; apto 102 Antonio Benedito da Silva; apto 103 Sônia Regina Paulino; apto 123 Leandro Souza Rocha; apto 131 José Flávio Toffoli; apto 132 Antonio Fidelis. **BLOCO 15:** apto 42 Ivan Aparecido Bento; apto 51 Natalia Ferreira Andrade; apto 61 Jose Messias dos Reis; apto 64 Jose Eduardo Alves Mesquita; apto 104 Carlos Alberto Pandolfi; apto 111 Solimar Moreira da Silva; apto 123 Alessandra Bertaco Severino. **BLOCO 16:** apto 22 Jurandir Rodrigues de Sousa; apto 41 Rosa Ana Zacharias dos Santos; apto 62 Danilo Silva de Almeida; apto 91 Jéssica Marta Palermo; apto 113 Diva Bonati Rebouças; apto 122 André Luiz Tartaglia Reis; apto 132 Andrea Líliana Vesga Varela. **BLOCO 17:** apto 52 Maria Augusta Simão de O Sheraphim; apto 61 Vagner Bertaco Severino; apto 74 Luiz Cosme Nascimento de Jesus; apto 83 Daniela Fernandes Mastrorosa; apto 84 Ademir Vicente Gallo; apto 113 Ilza Cristina Nogueira Amaral; apto 121 Giselda Lustosa Evangelista; apto 134 Rafael Losinno de Oliveira. **BLOCO 18:** apto 11 Silvia Shimabukuro; apto 12 Sergio Roberto Faria; apto 31 Maria Clara Santos Dente; apto 33 Roberto Numakura; apto 42 Aguinaldo Evangelista do Nascimento; apto 43 Celio Villano; apto 44 Douglas da Fonseca; apto 54 Miria Viedmar Rechelo; apto 62 Orieta Sedenho Mariano; apto 73 Clayton Iamashita Luz; apto 81 Carla Lacerda Guimarães; apto 84 Maria Cristina Pereira de Toledo; apto 91 Maria Aparecida França da Silva; apto 94 Francisco de Assis Aquino da S. JR; apto 102 Marilene Inacio; apto 103 Viviane Cristina de Souza; apto 104 Agostinho Passos; apto 114 Nelson Bastos Oliveira JR.; apto 131 Pedro Henrique Zorzi Santana. **BLOCO 19:** apto 11 Solange de Jesus da Silva; apto 13 Ana Evangelina Silveira Lopes; apto 34 Rocco Furuli; apto 83 Renato Aparecido do Nascimento; apto 93 José Silvio Grisoli; apto 102 Vagner Bertaco Severino; apto 103 Thiago Silva Besse; apto 111 Ana Maria Romagnoli; apto 112 Willians Fonseca; apto 113 Edison Antonio Bertoni; apto 114 Diamantino Mendes da Silva; apto 121 Lucila Maria Nogueira de Freitas. **BLOCO 20:** apto 33 Fabiola Daniele Correia; apto 73 Eliana da Silva Lima; apto 103 Pedro Horvath Neto; apto 112 Raquel Aparecida da Silva. Após fechar o livro de presença, o Síndico Geral, sr. Vagner Bertaco Severino, deu início aos trabalhos chamando a eleição da mesa diretora, definindo, conforme Artigo 20º da Convenção do Condomínio, que o PRESIDENTE seria eleito por aclamação. Se candidataram dois moradores, o Sr. Wellington Miranda de Abreu morador do bloco 09 apto 122 e a Sra. Valéria Serafim Oliveira Mameluque, moradora do bloco 04 apto 12. O Sr. Wellington Miranda foi eleito por ACLAMAÇÃO como presidente para conduzir os trabalhos da Assembleia. Na sequência, o presidente nomeou a Sra. Renata Carla de Oliveira, moradora do bloco 07 apto 42 como secretária. A mesma, ficou responsável por redigir a ata. O presidente iniciou os trabalhos da mesa indicando que havia a necessidade de fechar imediatamente a lista de presenças preenchendo os espaços em branco, o que foi realizado pela subsíndica Rita do bloco 12. O Sr. Wellington apresentou os moradores e advogados presentes, que se dispuseram a representar nessa Assembleia como consultores e representantes dos moradores do condomínio, que assim desejassem. O Presidente passou a leitura da pauta dessa Assembleia, conforme consta em edital de convocação, a saber: **ITEM 1. Apresentação de relatório dos processos contra o Condomínio Marquês de Lages e na pessoa do representante legal – síndico;** passou a palavra ao Síndico Geral, Sr. Vagner, que iniciou falando sobre o Processo de nº 0162838-95.2011.8.26.0100 – Ação de Indenização dano Moral e Material, que solicitou ao advogado desse processo, Dr. André, que estava presente, para que esclarecesse aos moradores sobre a sentença. Dr. André, explicou as técnicas da ação que foi julgada parcialmente procedente, condenando após recurso, em segunda instância, solidariamente o Condomínio Marquês de Lages e a empresa Oiwa & CIA LTDA, ao pagamento no valor total de R\$ 429.907,47 (valores aproximados) + R\$ 115.670,62 (honorários advocatícios) somando o total R\$ 545.578,09. Dr. Plínio, morador e advogado presente, questionou sobre o nexo de causalidade do acidente, que esclareceu que tudo foi discutido dentro do processo. Dr. Antônio, morador bloco 09 apto 134, questionou que havia grande chance de termos êxito se entrarmos com recurso especial em segunda instância. O advogado alegou que a possibilidade, poderia se tentar incluir a seguradora, porém não incluí na apólice danos morais, mas haveria assim, a possibilidade de demorar dois ou três anos, correndo juros e, se perdermos, o valor seria ainda maior. O morador

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARQUÊS DE LAGES

Rua Marquês de Lages, 1532 ADM. Vila das Mercês | São Paulo | SP
Fone 11 2946-7784 | fax 11 2940-2477 ramal 222

www.marquesdelages.com.br



Dr. Antônio alegou que o valor poderia ser depositado em juízo. O advogado alegou, que poderia entrar com o recurso desde que a proposta de honorários fosse aceita. O Sr. Wellington pediu a palavra para lembrar que sempre foi afirmado aos moradores que o valor para pagamento desse processo estava guardado no fundo de reserva, e que essa informação foi confirmada diversas vezes pelo síndico anterior, o sr. Marco Antônio. Um morador questionou o que foi feito desse valor, e o Sr. Vagner esclareceu que foi utilizado pelos blocos para as obras do AVCB, e que o valor seria devolvido ao fundo de reserva conforme entrasse o pagamento dos blocos. Um morador mencionou que o autor do processo tem uma dívida relacionada as taxas condominiais que se arrasta desde antes da época do acidente. O morador questionou o advogado sobre a possibilidade de se fazer um acordo para abater o que eles devem do valor da indenização. O advogado esclareceu que é possível, só é preciso solicitar ao juiz a análise técnica das questões de ambos os processos. O morador Dr. Antônio e outros moradores presentes questionaram qual o valor dos honorários que o advogado, Dr. André, cobrou do condomínio nesse processo, então ele esclareceu que os seus honorários foram baseados pela tabela da ordem, que estabelece um teto de 10 a 20% e que ele cobrou do condomínio 5% da porcentagem máxima da tabela, ou seja, um quarto de 20%. Finalizado esse tópico, o Síndico passou a esclarecer sobre o Processo nº 5009820-112023.4.03.6182 – Condomínio Marquês de Lages X Receita Federal. Referente ao não reconhecimento do pagamento de duas guias do INSS, emitidas com mês de competência incorreta. Embora tenha havido pedido de retificação a receita não reconheceu e negatizou o nome do condomínio. A dívida está correndo desde 2017 no valor aproximado de R\$ 120.000,00. O Sr. Vagner informou, que o advogado Dr. Romildo, está tentando agendar uma audiência com o juiz para solicitar a exclusão do protesto. A moradora, sra. Elaine do bloco 18 apto 133, pediu a palavra e questionou se o condomínio estaria passando a responsabilidade desse erro ao contador na época, e se ele estaria pagando os honorários advocatícios. O Sr. Síndico, alegou que o erro foi de funcionários da Administração. O Dr. Antônio pediu a palavra, e solicitou, que qualquer acordo em nome do Condomínio seja fechado somente mediante aprovação da Assembleia, uma vez que o pagamento será realizado pelos moradores por meio de rateio, e que inclusive, os contratos de honorários advocatícios, sejam apresentados e submetidos à aprovação dos moradores. A Sra. Rita, moradora e subsíndica do bloco 12, questionou que o síndico da época, o Sr. Alvacir, deveria ser questionado pelo erro que ocasionou o processo do INSS. Dando continuidade, o Sr. Vagner, Síndico Geral, esclareceu sobre outro processo que envolve o condomínio, Processo originário nº 0124184-58.2005.8.26.0000 / 0018941-50.2016.4.03.6100 - USUCAPIÃO o Condomínio é citado como réu junto com a Caixa Econômica Federal devido ao fato de um dos requerentes estar residindo na Europa e outro estar preso. O valor da sucumbência de honorários é de R\$ 45.450,00 aproximadamente. Audiência agendada para recorrer da sentença do pagamento dia 10/12/2024. Ao final o Dr. Antônio deixou claro que nenhum acordo deveria ser fechado sem a ciência dos moradores, e que qualquer acordo em nome do condomínio deveria ser fechado em assembleia através da votação. Finalizando essa primeira parte, passando para o próximo item da pauta; **ITEM 2. Rateio Extra no valor de R\$ 38,47 (trinta e oito reais e quarenta e sete centavos) despesas não previstas no orçamento) Condenação Processo nº 1008519-98.2024.8.26.0003 – 1ª Vara Cível Jabaquara**. O presidente da mesa, passou a palavra ao Síndico Geral, Sr. Vagner, iniciou questionando aos moradores sobre quem dos presentes, haviam aprovado a Verba Representativa em reuniões, ao longo dos anos em seus respectivos blocos. Uma moradora que não se identificou, pediu a palavra e alegou que a responsabilidade não era dos moradores e sim do Síndico que ao assumir o cargo não se inteirou das regras na Convenção para poder corrigir o erro. A moradora alega, que o Síndico atual, deveria pedir explicações ao seu antecessor. O Síndico alega, que os blocos tem autonomia para decidirem as questões financeiras. A moradora Renata, bloco 07 apto 42, contestou essa afirmação, ratificando a aprovação de qualquer gasto, por menor que seja, está submetida pela convenção à aprovação do Conselho e do Síndico Geral, por meio de balancetes mensais. O Síndico Geral mencionou, que a subsíndica do bloco 12 nunca recebeu a verba de representação. Mencionou também, que alguns optaram pela isenção do condomínio (área bloco + área comum) ou o salário mínimo. A moradora do bloco 19, sra. Lucila, mencionou que diferente do que o síndico alegava, não era padronizado, pois em alguns casos, o valor era maior que o salário mínimo, e o síndico concordou com ela, que em alguns casos isso realmente ocorria. A subsíndica do bloco 12 Rita afirmou que essa verba era paga desde 1988. O Sr. Síndico Geral então, avisou, que desde o mês

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARQUÊS DE LAGES

Rua Marquês de Lages, 1532 ADM. Vila das Mercês | São Paulo | SP
Fone 11 2946-7784 | fax 11 2940-2477 ramal 222

www.marquesdelages.com.br

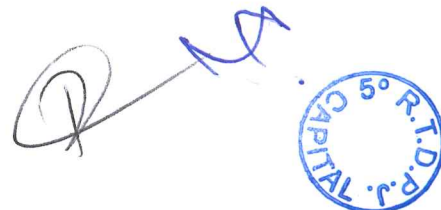


atual, novembro, todos os repasses estão suspensos pela justiça. Esclareceu, que para retomar o repasse da verba, deveria ser alterada a Convenção do condomínio. O sr. Vagner mencionou a campanha lançada no dia 08 de novembro, com a finalidade de mobilizar moradores a se reunirem em comissões, formadas por subsíndico + 2 moradores de cada bloco. Essas comissões, teriam a incumbência de elaborar listas de alterações na convenção que julguem necessárias. Essas listas deveriam ser apresentadas para a Administração, até o dia 18/11/2024, para a análise do corpo jurídico. Mencionou ainda, que entre todas as alterações, algumas deveriam ser especialmente deliberadas por essas comissões: Se subsíndicos devem ou não ter alguma forma de compensação; se o condomínio deveria ou não contratar o serviço de uma administradora externa; a limitação do número de procurações por morador nas Assembleias. O Sr. Vagner mencionou, que para essa avaliação seria contratado um advogado especialista em direito condominial. A moradora Renata, bloco 07 apto 42, questionou o prazo extremamente apertado para avaliar e corrigir a convenção desatualizada há 40 anos, e pediu uma extensão desse prazo, julgando insuficiente até para formação dessas comissões e foi acompanhada por parte dos moradores presentes. O Dr. Reinaldo, advogado e morador do bloco 18 apto 53, pediu a palavra. Mencionou pontos importantes a serem adequados em uma nova Convenção: padronização da verba de representação; a urgência de se criar um plano de contingência, pois devido ao montante de dívidas e processos do condomínio, existe um risco financeiro grave para o condomínio. Outro ponto observado pelo Dr. Reinaldo, foi a falta de padrão para as contratações de prestadores de serviços. Mencionou, que os contratos devem ser revistos periodicamente. Outro ponto importante observado pelo Dr. Reinaldo, é a alegação de que “não sabia que estava errado e continuei fazendo da mesma forma”; e que a Convenção, concordando ou não com ela, deve ser seguida e observada por quem assume o cargo de Síndico Geral ou subsíndico. A ação movida contra a figura do Síndico Geral, e não contra o condomínio, foi julgada procedente por dois motivos: primeiro lugar, estava contrária à Convenção condominial; segundo: no momento da ação os advogados deveriam ter chamado o condomínio para o processo, e isso não foi feito. O Dr. Reinaldo propôs, que ao invés de se contratar um advogado especialista, deveria reunir moradores advogados e juntar uma comissão. Uma moradora que não se identificou, mencionou que existe uma atitude danosa na gestão do condomínio a qual descreveu como “truculência do poder” que atrapalha o diálogo e a eficiência da gestão. Feita a observação do Sr. Presidente, que na maioria das Assembleias não havia a presença maciça dos moradores para aprovação das contas e sim de subsíndicos. Disse ainda, que para alteração da Convenção deveria ser chamada uma Assembleia específica para essa finalidade. Ainda mencionou, sobre a dificuldade de acesso às informações na Administração, e também, que os moradores não tem acesso às contas. Alertou ao Síndico, que hoje a mentalidade dos moradores está mudando, o interesse e a participação dos moradores mudaram. O morador do bloco 07 apto 51 pediu clareza e transparência. Questionou sobre a aprovação de contas de 2023 que ficou suspensa, devido ao processo de impugnação movido pelos 15 subsíndicos. Esclareceu que devido a falta de clareza, não se pode ter Assembleias para aprovação de rateios. A moradora Alexandra, bloco 19, esclareceu sobre o processo movido por ela. Explicou, que ao assumir o cargo, tanto o Síndico como o subsíndico deveriam ter lido a Convenção e o regimento interno e que o erro ocorreu quando um grupo determinado que estava à frente da Administração resolveu seguir suas próprias determinações. Ao repassar a responsabilidade de remuneração de subsíndico para os blocos, sendo que a responsabilidade dessa decisão é do Síndico, não importando quem está no cargo. A partir do momento, que se assina um balancete aprovando essa remuneração, o Síndico Geral está assumindo a responsabilidade. Outro erro observado pela moradora Alexandra, é sobre a remuneração do Síndico Geral: segundo a Convenção “o Síndico pode ser remunerado e deve ser votada na Assembleia de eleição, deliberado com os moradores presentes, se deve ser direto ou indireta...”. A moradora esclarece, que há muitos anos a Convenção não tem sido obedecida, portanto, agiram de forma ilegal. A moradora relembra, que na eleição de 2022, quando foi presidente da mesa, tentou realizar o procedimento correto, mas foi impedida pelo Síndico na época, o Sr. Marco Antônio, alegando que o assunto não estava na pauta. A Sra. Maria Laís do bloco 10, pediu a palavra, e se manifestou contrária ao processo movido contra o Síndico Geral. A Sra. Alexandra, solicita que conste em ATA, que por cerca de oito anos fazendo reuniões com o Síndico anterior, Marco Antônio e seu Conselheiro, o Sr. Mauro, alertava sobre o risco que o condomínio estava correndo, mantendo o pagamento ilegal da Verba de Representação aos subsíndicos.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARQUÊS DE LAGES

Rua Marquês de Lages, 1532 ADM. Vila das Mercês | São Paulo | SP
Fone 11 2946-7784 | fax 11 2940-2477 ramal 222

www.marquesdelages.com.br



A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "5° R.T.D. CAPITAL" around the perimeter.

Ressalta, que também na gestão atual, ela fez o mesmo alerta ao Sr. Vagner, que a ignorou. A Sra. Valéria, moradora do bloco 04 apto 12, pediu a palavra e se manifestou contrária a responsabilização do Síndico atual pelo pagamento do processo, devido ao fato de ele ser o Síndico há pouco tempo. Ela alega ser imoral querer que os subsíndicos trabalhem de graça. O Presidente passou a palavra ao Síndico Geral, mencionou que no mês de maio de 2024 ele e sua filha foram intimados a comparecer na delegacia, devido à uma denúncia anônima INQUÉRITO nº 2142640-96.2024.010226 (anexas folha nº 6 e folha nº 7) movida no ministério público. Segundo o Sr. Vagner, ele não é o autor da denúncia e não tem conhecimento de quem a fez, onde o Condomínio Marquês de Lages foi configurado como vítima (o Sr. Vagner leu a denúncia). A Sra. Maria Aparecida, moradora do bloco 18 apto 91, menciona que ela, e as moradoras Luciana (bloco 15); Helena (bloco 17) e Priscila Ciasca (bloco 17), foram intimadas a comparecer na 26ª DP devido a essa denúncia para serem inqueridas por terem sido acusados dos seguintes delitos: invasão dos blocos e apartamentos do condomínio; perturbação de moradores; solicitar presença de veículos de televisão; veiculação de notícias falsas e invasão e roubo de apartamento. A sra. Maria Aparecida refuta as acusações e endossa que devido a total falta de provas o inquérito foi arquivado. As demais moradoras citadas acima que foram intimadas e acusados no inquérito também se manifestaram indignadas com a fala do Sr. Vagner, e disseram que o Sr. Vagner falta com a verdade quando alega desconhecer a autoria da denúncia. O Sr. Vagner encerra comunicando que, devido a esse mesmo inquérito foi intimado a comparecer novamente a delegacia no dia 13 de novembro de 2024. Encerrado esse último assunto, o Sr. Presidente **COLOCOU EM VOTAÇÃO O ITEM 02 - RATEIO PROCESSO VERBA DE REPRESENTAÇÃO SUBSÍNDICOS**, importante ressaltar que somente foram considerados os votos dos moradores presentes, sendo assim, 22 (vinte e dois) moradores que assinaram a lista não permaneceram até o momento da votação. Também ressaltamos que foi realizada análise da lista de votação para detectar inadimplentes (conforme art. 21 da convenção e art. 1.335 do novo código civil). Essa análise foi realizada no dia 13/11/2024 na sede da Administração do Condomínio na presença do Síndico Geral sendo auditada pela secretária da mesa, a sra. Renata. Após análise foram descontados 14 (quatorze) votos de inadimplentes. Encerrada a apuração segue o resultado oficial da votação: votos SIM, A FAVOR DO RATEIO foram 48 (quarenta e oito) / votos NÃO, CONTRA O RATEIO foram 117 (cento e dezessete). Antes que a assembleia fosse finalizada na presença dos moradores que ainda se encontravam na assembleia, a sra. Lucila M. N. de Freitas, moradora do bloco 19 e integrante do Conselho do Condomínio, entregou ao Presidente uma "carta-manifesto" para ser anexada a ATA (anexa folha nº 8). O sr. Vagner, síndico geral, solicitou que a leitura fosse realizada para os presentes, e assim foi feito. Após a leitura, o Presidente declarou a Assembleia como encerrada às 22h37min. NADA MAIS HAVENDO A TRATAR e NADA MAIS QUE POSSA SER ACRESCENTADO DO QUE AQUI JÁ FOI DITO, lavrei o presente termo que lido e achado, conforme vai devidamente assinado. Eu, RENATA CARLA DE OLIVEIRA, secretária da mesa, redigi e finalizei a presente ata.

Presidente: Wellington Miranda de Abreu: _____

Secretária: Renata Carla de Oliveira: _____

Síndico Geral: Vagner Bertaco Severino: _____



SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO



Nº Inquérito: 2142640

Ano: 2024

Delegacia: 26º D.P. SACOMA

PORTARIA

A POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio do Delegado de Polícia subscritor, no exercício de suas funções expressamente definidas nos artigos 144, § 4º, da Constituição Federal, artigo 2º, § 1º, da Lei Federal nº 12.830/2013, artigo 4º e seguintes do Código de Processo Penal (Decreto-lei nº 3.689/1941), artigo 140, § 3º, da Constituição do Estado de São Paulo e artigo 1º, §§ 1º e 2º da Lei Complementar Estadual nº 1.152/2011,

RESOLVE INSTAURAR inquérito policial para justa e cabal apuração dos fatos e de eventual delito de **INVASÃO DE DOMICÍLIO** (art. 150 do CP), sem prejuízo de caracterização de outras infrações penais subsidiárias, correlatas ou cometidas em concurso.

Consta das informações apresentadas, e em especial do expediente encapado por requisição ministerial, oriundo da Promotoria de Justiça Criminal do Jabaquara, em apertada síntese, **que conforme denúncia anônima**, no dia 06 de maio de 2024, entre 19:00 e 20:00 horas, no Condomínio Marques de Lages, situado a Rua Marques de Lages, n. 1532, Vila Moraes, nesta Cidade, MARIA APARECIDA DE FRANÇA DA SILVA, após perder eleições para síndica, teria invadido os blocos do condomínio, onde residem mais de 4.000 pessoas, perturbando os moradores; a par disso, está ligando para a TV Record, veiculando notícias falsas, acusando o atual síndico de roubos, contando com a ação das moradoras LUCIANA F. ANDRADA, "PRISCILA" e "HELENA".

Devidamente registrada, deverá o Sr. escrivão de polícia a quem o feito seja distribuído adotar as seguintes providências:

- 1 – Junte-se expediente citado.
- 2 - Intime-se Maria Aparecida para oitiva nesta distrital.
- 3 - Após, expeça-se ordem de serviço para localização, qualificação e intimação de Luciana, Priscila e Helena, além de testemunhas/vítimas das invasões citadas.

Após o cumprimento das diligências acima, voltem-me conclusos para ulteriores deliberações.

Cumpra-se.

S.PAULO, 15 de Maio de 2024.

CIBELE FLOR M. DA SILVA

Delegado(a) de Polícia



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO



fls. 1

Inquerito Policial

2142640-96.2024.010226

Unidade Policial : 26º D.P. SACOMA
 Data de Instauração : 2024-05-15 16:45:00.711
 Integrantes do Inquérito : CARTORIO 01
 Foro : Foro Regional III - Jabaquara
 Vara :
 Competência : Criminal
 Classe Processual : Inquérito Policial
 Assunto Principal : Desobediência
 Número do processo CNJ :
 Data Ocorrência : 06/05/2024

Capitulações

Art 150/* caput /Decreto-Lei 2.848/40 -Código Penal

Pessoas cadastradas no Procedimento

Nome	Tipo	RG	Origem	Réu Preso
------	------	----	--------	-----------

Handwritten signature
 N.º 07

Inquérito Policial - 2142640/2024 - Delegacia 26º D.P. SACOMA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2024 às 18:43, sob o número 15010131420248260003. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1501013-14.2024.8.26.0003 e código xCUZdmqX.

Parecer

Eu, Lucila Maria Nogueira de Freitas, Conselheira do Condomínio Marques de Lages, eleita em 2024, e que de acordo com a convenção do Condomínio Marques de Lages, parágrafo 3º do artigo 9º da lei 4.591 de 16.12.1964, onde em seu artigo 36º ao conselho consultivo o que compete. Elenco aqui os pontos que são de apreciação dos condôminos:

Como Conselheira desde o início do meu mandato fiz uma proposta para o Síndico e os conselheiros para fazer o acompanhamento das receitas e despesas. Para contribuir com relatórios de acompanhamentos de toda a movimentação autoexplicativo de fácil compreensão e transparência. A outra proposta foi redução de custos. Mas fui impedida de fazer este trabalho. Entrei no judicial e ganhei a causa.

Mesmo assinando um documento de confidencialidade, continuava a mesma pressão não mostrando todos os documentos isso em janeiro e depois nos meses seguintes, todas as vezes que comparecia na administração os documentos não estavam lá, e um destes dias que fui na administração, depois de esperar uma manhã inteira o Síndico me atendeu com a subsíndica Joence presente na sala e confirmou que os documentos estavam com o Mauro e que ele agora é o contador do Condomínio.

A partir deste dia percebi que não adiantava perder meu tempo, agora somente com uma auditoria escolhida pela assembleia. Ainda informo que várias vezes foi marcado com os moradores fazer vista de documentos mas o Síndico também não permitiu. E só desmarcava conforme os e-mails que temos de agendando na administração.

Esta introdução que fiz no início e para dizer como podemos aprovar rateios sem a prestação de contas de 2023 e 2024 diante deste cenário acima. Então a prioridade antes de tudo é fazer a prestação de contas de 2023 e 2024 e ser aprovada pela assembleia.

Referente aos rateios não aprovo nenhum rateio de processos no CPF da pessoa física do Síndico, pois os condôminos não são obrigados a pagar. E principalmente quando foi feito com ciência e por conta própria do síndico.

E para ficar bem claro, nunca fui comunicada destes processos que foram feitos em nome dos moradores. E também como conselheira nunca fui consultada antes das pautas de reunião de subsíndicas e assembleias e sobre as diretrizes da administração. Só participei de duas reuniões do conselho a do início e outra agora em outubro para tratar do rateio do processo da queda do elevador. As outras reuniões que participei foi de subsíndico e conselho e síndico que sempre tinham assuntos que não tinha sido consultada.

E para despesas processuais e outros não concordo com nenhum empréstimo bancário que comprometa o apartamento dos condôminos a não ser que tenha aprovação de todos os moradores.

Quero que incluía este parecer na ata da assembleia de 12/11/2024.

Obs: Cabe a Administração do condomínio Marques de Lages enviar pelo correio com aviso de recebimento para os moradores.

São Paulo, 12 de novembro de 2024.

Lucila M. Nogueira de Freitas

Lucila M. Nogueira de Freitas



P

Nº 08