



# 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 1.667.374 de 27/01/2025**

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **10 (dez) páginas**, foi apresentado em 24/01/2025, protocolado sob nº 1.901.314, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.667.374** 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, 27 de janeiro de 2025

Alex Costa Coelho  
Escrevente

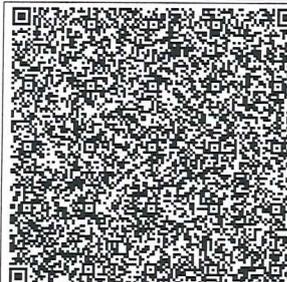
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 122,50	R\$ 34,78	R\$ 23,80	R\$ 6,48	R\$ 8,40
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 5,84	R\$ 2,56	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 204,36



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

**00241052275878405**



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  
**1135894TIDD000022108FC25F**

# REGISTRO DE DOCUMENTO COM RASURA

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

Nome do requerente: MELWINGTON MIRANDA DE ABZEU

CPF/ CNPJ 685.830138-34 . RG 6.148.148-8

Endereço: R. MARQUES DE LAGES 1532, BLOCO 09 APT 22

Informações complementares: E-mail MIRANDAABZEU7@gmail.com Tel. (11) 996700321

nesta Capital, abaixo assinado (a), vem requerer a Vossa Senhoria o **REGISTRO** do documento constante de:

nome do contrato/documento a ser registrado:

AJA DE CONDOMÍNIO NA CATEGORIA  
UNDE SE LE 14/02/2025, LE-SE 14/01/2025

Ciente que nele consta rasura.

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 24 / Janeiro / 20 25



Assinatura.



## EDITAL DE CONVOCAÇÃO

São Paulo, 03 de janeiro de 2025.

Pelo presente instrumento, ficam os senhores condôminos do Condomínio Marques de Lages convocados para Assembleia Geral Ordinária, na Sociedade Amigos do Bairro, na Rua Marques de Lages, 1341 - São Paulo - SP – DIA 14 DE JANEIRO DE 2025, às 19h00 em primeira convocação, com a presença mínima de 2/3 dos condôminos e às 20h00 em segunda convocação com a presença mínima de 10 (dez) condôminos para discutir sobre a seguinte ordem do dia:

- 1) Aprovação das contas da área comum exercício 2023\*.
- 2) Eleição de membro do Conselho Consultivo.
- 3) Convocação de moradores para análise da convenção e propostas de alteração da mesma.
- 4) Assuntos gerais.

\* As pastas do período de 2023 estarão disponíveis para visualização de 03/01/2025 à 14/01/2025 – das 08h00 às 11h00.



Vagner Bertaco Severino  
Síndico Geral

OBS.: De acordo com o art. 21o da Convenção do condomínio e do Novo Código Civil art. 1.335, somente serão aceitos os votos dos condôminos que estiverem em dia com as taxas condominiais (inclusive rateios). Acordos são considerados inadimplentes. Somente serão aceitas procurações originais com firma reconhecida do proprietário da unidade, conforme art. 1.289 § 3º do C. As mesmas não poderão ser em nome dos subsíndicos ou membros da comissão.

ATA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA  
DO CONDOMÍNIO MARQUÊS DE LAGES REALIZADA EM 14/02/2025, às 20h, 14/02/2025

Aos quatorze dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e cinco, realizou-se a ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA 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. A reunião deu-se na sede da Sociedade Amigos do Bairro, na rua Marquês de Lages, 1341- Vila das Mercês/SP. Os condôminos moradores reuniram-se para deliberarem sobre os assuntos conforme Edital de Convocação, em segunda convocação às 20h00min. Quando o Síndico Geral Sr. Vagner declarou o fechamento da lista de presença, onde constam o total de 95 (noventa e cinco) assinaturas dos condôminos, sendo que desse total, constam 03 (três) de seus representantes por meio de procuração. A seguir, descrição da lista de presença: **BLOCO 01:** apto 21 Valter José Leite; apto 22 Catherine Bastos Soares; apto 23 Elaine Cristina Xavier Kronemberger; apto 42 Sandra Antônia Amorim de Oliveira; apto 61 Zenaide Domingos Alvarez; apto 62 Sueli Barzan Mansour; apto 64 Neiva P. da Silva Souza; apto 71 Luiza Pazin; apto 82 Sueli Camara; apto 104 Anibal Moino. **BLOCO 02:** apto 13 Inês Cristina Antiori Raymundo; apto 44 Kandor Andrade Bernardes; apto 81 Marínes Gomes da Cruz; apto 83 Fabio Augusto da Silva Camargo; apto 91 Carla Valeria de Albuquerque; apto 93 Marli Aparecida Ribeiro Bonília; apto 102 Roberto Numakura; apto 103 Waldira Gonçalves de O. S. Leal; apto 104 José Benedito Chaves; apto 112; apto 124 Monica Ugrinowitsch. **BLOCO 03:** apto 32 Sueli Marinho; apto 71 Carlos Roberto Fernandes; apto 114 Ligia Marcia de A Monteiro; apto 123 Osvaldo de Oliveira. **BLOCO 04:** apto 134 Karen Fernanda da Silva. **BLOCO 05:** 71 Eduardo Mauricio Martinelli; apto 74 Antônio Carlos O. Nascimento. **BLOCO 06:** apto 54 Fernando de Almeida; apto 61 Mercedes Escoriza Ferreira (falecida); apto 114 Cassio Alesandro Bertarelli. **BLOCO 07:** apto 22 Neide Luzia G. Belmonte; apto 41 Alessandro da Mota Silva; apto 42 Amanda Oliveira Cardoso; apto 51 Eduardo Ferreira Franco; apto 54 Valdecir A dos Santos; apto 73 Jurandir J. Gomes Jr; apto 83 Margarida M R Martins; apto 94 Augusto Cesar F Piovesan; apto 124 Edneia Maria Pasqual; apto 132 Dayse Lilia Louzada. **BLOCO 08:** apto 23 Carlos Roberto Bizarro Junior; apto 64 Marcelo G. da Silva; apto 112 Jessica de O Barbosa. **BLOCO 09:** apto 33 Patrícia Prado das Neves; apto 34 Jose Carvalhaes Neto; apto 52 Vera LUCIA Andrade; apto 53 Suzerley Bladrez Bernardo; apto 71 Anadio costa Santos; apto 74 Tereza Rita Lopes; apto 81 Pedro Luiz Donha; apto 82 Francisco de A Braga; apto 91 Rosely Aparecida Muniz da Silva; apto 111 Carina Q Mesquita; apto 122 Wellington Miranda de Abreu; apto 124 Alvacir P Martins; apto 134 Edilamar de F de J. M. de Oliveira. **BLOCO 10:** apto 11 Ana Rita Manco; apto 42 Ana Rita Manco; apto 53 Maria Alair Cardoso; apto 82 Aleksandra Bertaco Severino. **BLOCO 11:** apto 71 Thais Helena Freitas Nunes; apto 72 Sergio Milanese; apto 84 Paulo Cesar das Chagas. **BLOCO 12:** apto 13 Ieda Maria G. Costa; apto 32 Sonia B. P. Martins; apto 94 Marco Aurelio Ferreira. **BLOCO 13:** apto 132 José Eduardo do Nascimento. **BLOCO 14:** apto 24 Hamilton Balzi; apto 81 Antenor Sergio da Silva; apto 131 José Flavio Toffoli; apto 132 Antônio Fidelis. **BLOCO 15:** apto 51 Natalia Ferreira Andrade; apto 53 Gabriel L M Piovesan; apto 61 José M dos Reis; apto 64 Jose Eduardo Alves Mesquita; apto 123 Aleksandra Bertaco Severino. **BLOCO 16:** apto 33 Leda Maria G. de Andrade; apto 62 Danilo S de Almeida; apto 91 Jessica M Palermo. **BLOCO 17:** apto 43 Ederson Ferreira dos Santos Araújo; apto 52 Maria Augusta Simão de O Sheraphim; apto 74 Luiz Cosme Nascimento de Jesus; apto 92 Elaine C Affonso; apto 134 Rafael L de Oliveira. **BLOCO 18:** apto 11 Silvia Shimabukuro; apto 12 Sergio R Faria; apto 33 Roberto Numakura; apto 54 Miria V Rechelo; apto 62 Orieta S Mariano; apto 91 Maria Aparecida França da Silva; apto 113 Hilda C de Souza; apto 132 Eliana Silva Garcia. **BLOCO 19:** apto 83 Renato Ap do Nascimento; apto 102 Vagner Bertaco Severino; apto 112 Willians P Fonseca; apto 121 Lucila Maria Nogueira de Freitas. **BLOCO 20:** não teve participantes; 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 o Artigo 20º da Convenção do Condomínio, que o PRESIDENTE seria eleito por aclamação. Dos presentes, apenas um morador se candidatou para presidente da mesa, o Sr. Wellington Miranda de Abreu, morador do bloco 09 apto 122, que 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

passou a leitura da pauta dessa Assembleia, conforme consta em edital de convocação, a saber: **1) APROVAÇÃO DAS CONTAS ÁREA COMUM EXERCÍCIO 2023; 2) ELEIÇÃO DE MEMBROS DO CONSELHO CONSULTIVO; 3) CONVOCAÇÃO DOS MORADORES PARA ANÁLISE DA CONVENÇÃO E PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO DA MESMA; 4) ASSUNTOS GERAIS.** O presidente iniciou pedindo as cartas de exoneração dos conselheiros Lucila e Miguel que estão saindo do conselho consultivo, o presidente apresentou essas cartas que deverão ser anexadas à ata (fls. nº 7 e 8). O presidente deu sequência e iniciou pelo item 1 – APROVAÇÃO DAS CONTAS ÁREA COMUM EXERCÍCIO 2023 esclareceu que foram disponibilizadas as pastas com as contas 2023 e determinado um período de 03/01 à 14/01/2025 das 08 às 11hs, permitindo aos moradores que verificassem as contas, deixando claro, que embora algumas pessoas tenham comparecido na Administração para verificação das pastas, tanto o tempo e horário que foi permitido, como a forma como esses documentos foram disponibilizados foram insuficientes para uma verificação correta. Por ser em horário comercial, muitas pessoas estavam trabalhando e não teriam tempo. Ainda assim, alguns moradores que estiveram na administração, hoje fariam questionamentos no momento de fala dos moradores nesta assembleia. O Síndico Geral pediu a palavra para apresentar um “parecer” enviado pelo Síndico geral e Conselho da gestão anterior, para justificar os gastos do exercício 2023. Houve contestação de alguns presentes, a moradora Sueli Camara bloco 01 apto 82 e Aleksandra bloco 19 apto 93 questionaram a data do documento enviado e foram acompanhadas pelos demais. A Sra. Sueli mencionou, que o Sr. Marco Antônio esteve na Assembleia de março/2024, e apresentou um documento pedindo 30 dias para esclarecimentos, e que na ocasião não apresentou nenhum parecer de esclarecimentos. A moradora Aleksandra questionou que o documento deveria ter sido entregue aos moradores, e agora quase 1 (um) ano depois, aparecia o documento para ser apresentado na Assembleia. O síndico Vagner argumentou que por um equívoco ele não apresentou esse parecer na Assembleia de março/2024. Os moradores não aceitaram a apresentação do documento, uma vez que o prazo havia expirado, mas permitiram somente a leitura do mesmo, e assim foi feito. Após a leitura do parecer, o Síndico Geral, Sr. Vagner, declarou estar ciente de que as contas de 2023 não seriam aprovadas pelos moradores presentes, e disse estar convencido de que existe a necessidade de realizar uma auditoria nas contas exercícios 2023 e 2024. Mencionou que já havia feito um orçamento com empresa para realização da auditoria. O Sr. Waldir, morador do bloco 01 apto 82, argumentou que no seu entendimento deve fazer auditoria dos últimos 5 anos para ter uma visão mais clara da situação das contas do condomínio. O presidente, Sr. Wellington abriu espaço para fala dos moradores. O morador Eduardo bloco 07 apto 51 pediu a palavra, questionou o Síndico sobre as ações efetivas que seriam tomadas para resolver o impasse das contas do condomínio. Questionou se o Síndico atual estava em defesa da gestão anterior e o porquê de somente após 1 ano, as contas foram colocadas para verificação, sendo novamente reprovadas e disse que a disponibilidade das contas não é uma gentileza do Síndico, é uma obrigação e direito do morador. Mencionou o saldo negativo das contas mês a mês, os gastos sem previsão, e deixou claro que a situação estava insustentável, e que um condomínio grande como o nosso, com tantas peculiaridades e com uma receita tão expressiva, não pode permanecer administrado por moradores, e sim deve ser contratada uma administradora externa. O presidente explica, que para colocar uma administração externa tem que convocar uma Assembleia. Também esclareceu, que os moradores tem que verificar as contas do condomínio, que deveriam estar sempre disponíveis quando os moradores pedissem, mas isso não ocorre, pois algumas vezes ele solicitou extratos e não recebeu. A moradora Renata Martins, bloco 02 pediu a fala e lembrou o síndico sobre as duas ocasiões em que ela falou com o mesmo e foi prometido por ele, em reuniões no bloco (na presença de todos), de que ele nos apresentaria as empresas de auditoria, até setembro/24 e que isso não foi feito. Disse ainda, que não adianta fazer auditoria com uma empresa que cobra R\$ 10 mil reais, pois pela experiência que ela tem em 20 anos com auditoria, ela entende que nenhuma empresa fará um bom trabalho por esse preço em um condomínio do tamanho do nosso. Também mencionou que houve saída de caixas da Administração para digitalização de documentos por mãos de integrantes da antiga administração em 2024 e que o próprio Síndico confirmou isso, quando ela esteve na administração. E disse, que os moradores é quem deveriam escolher a empresa de auditoria, e que alguns inclusive, se adiantaram e já fizeram alguns orçamentos. A moradora

também questionou a forma como a contabilidade do condomínio é realizada, de maneira informal, sem um contrato de prestação de serviço com a pessoa que faz a contabilidade da Administração. Mencionou ainda, a gravidade que representa o CNPJ do condomínio estar com restrição. Chamou a atenção dos presentes para o fato de que a maioria dos subsíndicos (as) aprovaram a revelia tudo o que a administração anterior e a atual fizeram e agora não estavam presentes na Assembleia para se explicar. A moradora Alexandra pediu a fala para dizer que ela como subsíndica fazia o balancete (prestação de contas do bloco 19), não a Sra. Olivia, contadora externa. A Sra. Renata mencionou, que segundo a informação do Vagner, síndico, a Sra. Olívia (ex-moradora) a partir do ano de 2024 passou a prestar serviço contábil para a administração e para alguns blocos, e segundo ele, ela era paga por serviço, e não via a necessidade de fazer um contrato de prestação de serviço. O Sr. Síndico presente, confirmou. A palavra então, foi dada para a próxima moradora, Sra. Sueli Mansur, bloco 01, questionou alguns itens do balancete 2023: RESCISÕES no valor de R\$ 53.921,33. Disse que nenhum funcionário foi dispensado em 2023, somente estagiário. MODERNIZAÇÃO PORTARIAS R\$ 97.892,48, pois não percebemos nenhum item diferente na portaria. O síndico disse que desconhece os gastos e que deveria ser feita auditoria. A moradora questionou a ausência do Sr. Marco Antônio (Síndico mandato anterior) nessa Assembleia para dar explicações. O Síndico alegou, que ele foi convidado para estar na Assembleia, mas não pode comparecer por problemas pessoais. A moradora Jeanqueline, bloco 02 pediu a fala e questionou o item GASTOS PRODUTOS DE LIMPEZA no valor R\$ 47.563,42 para área externa, sendo que não há limpeza no condomínio que justifique esse valor, pois ele não é lavado todos os dias. Dando sequência, a moradora Isabel, bloco 02 questionou o valor gasto com MANUTENÇÃO DA ACADÊMIA de R\$ 23.595,01 sendo que, segundo ela que é frequentadora assídua, o último reparo na academia foi realizado antes da pandemia, ou seja, anterior à 2020. Essa manutenção foi realizada no telhado, devido a um vazamento no próprio telhado, que ocasionou o acidente de uma moradora. A moradora completa o seu comentário, dizendo, que os equipamentos são os mesmos há anos e muitos ainda necessitam de manutenção. Pontuou também, achar inadmissível que a academia permaneça fechada a noite, aos sábados e domingos, e foi seguida pelos demais moradores que alegaram que a academia deveria permanecer aberta, mesmo sem a presença dos professores. A moradora do bloco 01, Zenaide, pediu a fala e questionou o gasto com a retirada das árvores em 2023 no valor de R\$ 208.549,48. Ela questionou como esse gasto pode ser justificado, ela menciona em sua fala, orçamentos realizados pelos blocos para realização desse serviço que ficam em torno de R\$ 800,00 a R\$ 1.500,00. Por essa conta, conclui-se que para esses gastos, o que foi apontado na prestação de contas de 2023, todas as árvores do condomínio teriam sido arrancadas e teria ocorrido um desmatamento no condomínio, o que não ocorreu. Na sequência, a moradora do bloco 01, Sueli Câmara, questionou as despesas com HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS + DESPESAS JUDICIAIS que somam R\$ 85.135,21, questionou o que justifica um gasto tão alto com um escritório que não representa todos os interesses do condomínio. A moradora prossegue e exigiu que o Síndico ajuizasse uma ação contra a administração anterior, representada na pessoa do Sr. Marco Antônio. Dirigiu uma pergunta direta ao Síndico Vagner, "Sr. Vagner, você se compromete a mover uma ação contra a gestão anterior?", o Sr. Vagner respondeu que mover ou não, a ação vai depender do resultado da auditoria. A Sra. Sueli completou dizendo, que só o fato de o Sr. Marco Antônio não ter apresentado as justificativas no prazo devido, já seria motivo para um processo contra a sua pessoa. O morador Carlos do bloco 08 mencionou, que o nosso corpo jurídico deveria mover essa ação. Na sequência, a moradora Mônica, bloco 02, questionou o Síndico Sr. Vagner, sobre quais providências ele está tomando diante do resultado negativo mês a mês nas contas do condomínio, pois na sua receita pessoal ela fez adequações conforme a necessidade. O síndico respondeu que diminuiu alguns postos de trabalho, ele disse que em relação ao serviço, estão trabalhando com o limite mínimo que o condomínio pode suportar. A moradora Sandra, bloco 01, disse que é obrigação do Síndico atual, abrir uma ação na justiça contra o Sr. Marco Antônio pela situação em que ele deixou o condomínio, porque ele acabou com o nome do condomínio, uma vez que o CNPJ está negativado. Ela afirma, que agora a responsabilidade é de quem assumiu, ou seja, O Sr. Vagner, que fica com o ônus e bônus do cargo. Ela questiona também, sobre a feira que acontece semanalmente, sob a direção de uma pessoa que não é morador(a). Perguntou sobre a existência de um contrato entre o condomínio e o administrador da feira e

questionou porquê os moradores não tem nenhuma vantagem para participar. O Síndico respondeu que vai, em suas palavras “acabar com a feira por representar riscos para o condomínio”, mas não explicou quais são esses riscos, quando todos indagaram. Outro questionamento da moradora, é sobre o valor arrecadado com os leilões que não aparece nos balancetes e não sabemos qual o destino desses valores. A moradora Helena do bloco 17, pediu a palavra para dizer, que o Sr. Marco Antônio moveu uma ação contra 04 (quatro) moradores em nome do condomínio por ofensas contra a sua pessoa física, onde nós moradores pagariam as custas, a juíza entrevistou, ele entrou de novo e perdeu a ação. A moradora Renata do bloco 07 - apto 42, mencionou ao fazer a verificação nos contratos do condomínio, verificou que a prestadora de serviço Elepar tem uma brecha importante no contrato. Uma cláusula que menciona, em caso de acidente, ela não se responsabiliza por quaisquer acidentes que venham ocorrer. O Síndico foi questionado e alegou que certamente o seguro cobre, então foi questionado qual o seguro para verificarmos essa cobertura e ele disse que não tinha ali no momento. A moradora mencionou que é necessário mais esclarecimentos e a alteração da cláusula e apresentação do seguro. Outra questão levantada pela moradora é a cobrança abusiva de aproximadamente R\$ 500,00 (quinhentos reais) em caso de perda do cartão de estacionamento. Ela questionou o Síndico, por qual razão essa multa era aplicada se o valor da impressão desse cartão não ultrapassa R\$ 35,00 (trinta e cinco reais). O Síndico explicou, que houve no passado, alguns casos de moradores mal intencionados que faziam “cópias” do cartão para colocar mais de um carro no condomínio. A moradora rebateu, que se no passado isso não poderia ter sido melhor fiscalizado, pois hoje, o sistema pode facilmente detectar fraudes e que essa punição não se justifica. O Morador Waldir do bloco 01 pediu a palavra e lembrou que falou com o Síndico anterior, Sr. Marco Antônio, sobre o valor da indenização do elevador, e ele garantiu que esse valor estava separado para pagar essa indenização quando o processo se encerrasse. Dando sequência, o Presidente colocou aos moradores a possibilidade de votar o item 1 aprovação das contas 2023 por aclamação e todos os presentes concordaram, então o item foi colocado em votação e TODOS OS PRESENTES REPROVARAM AS CONTAS ÁREA COMUM EXERCÍCIO 2023. A moradora Patrícia questionou para esclarecimentos, se com a reprovação das contas seria pedido auditoria ou já seria aberto o processo contra o Sr. Marco Antônio. O Presidente esclareceu, que poderia colocar como pauta em assuntos gerais para uma próxima Assembleia. A moradora Aparecida, subsíndica do bloco 18, colocou que o orçamento da empresa de auditoria, apresentado pelo Síndico, não estava sendo aprovado pelos moradores. A moradora Renata, bloco 07 apto 42 pediu que constasse em ata que já haviam 3 orçamentos feitos por moradores para serem avaliados. O morador Eduardo, bloco 07 apto 51, solicitou que todos os orçamentos fossem apresentados e submetidos à aprovação em Assembleia. O presidente colocou uma sugestão, de se fazer uma comissão para escolher a empresa de auditoria para ser apresentada em outras ocasiões. Alguns moradores se prontificaram a fazer parte da comissão, são eles: Renata Carla de Oliveira, bloco 07 apto 42; Sueli Camara, bloco 01 apto 82; Douglas da Fonseca, bloco 18 apto 44; Carlos Roberto Bizarro Jr. bloco 08 apto 23; Antônio Diramar Messias bloco 09 apto 134 e Maria Aparecida França da Silva Bloco 18 apto 91, essa foi a comissão formada na Assembleia. Esse grupo, ficará responsável por pesquisar empresas de auditoria, fazer orçamentos e se reunir com o Síndico Geral, que se dispôs a recebê-los na Administração, para estudar os orçamentos e propostas de prestação de serviço e só então, convocar Assembleia para apresentar aos moradores os 3 (três) melhores orçamentos, e qual deles foi aprovado para realizar a auditoria. Em seguida, o presidente passou para deliberação e votação o item 2 da pauta ELEIÇÃO DE MEMBROS PARA O CONSELHO CONSULTIVO. Conforme esclarecido no início da Assembleia, dois cargos do conselho consultivo ficaram vagos devido a desistência dos membros eleitos em 2022, conforme carta de exoneração. Dois moradores se candidataram aos cargos de conselheiros: o Sr. Wellington Miranda de Abreu, morador do bloco 09 apto 122 e o Sr. Waldir Tadeu Tesser, morador do bloco 01 apto 82. O presidente sugeriu a eleição por aclamação com a intenção de agilizar, mas foi decidido, que seria melhor a votação por unidade, o que foi feito. Importante ressaltar, que somente foram considerados os votos dos moradores presentes. Sendo assim, verificou-se que 06 (seis) moradores assinaram a lista e não permaneceram até o momento da votação. Também ressaltamos, que foi realizada análise da lista de votação no dia 17/01/2025 na sede da Administração do Condomínio na presença do Síndico Geral, sendo

auditada pela secretária da mesa, a Sra. Renata, para detectar inadimplentes (conforme art. 21 da convenção e art. 1.335 do novo código civil). Após análise, foram descontados 04 (quatro) votos de inadimplentes. Encerrada a apuração, segue o resultado oficial da eleição: ELEIÇÃO DO SR. WELLINGTON PARA CONSELHEIRO: votos SIM 80 (OITENTA), votos NÃO 05 (cinco). ELEIÇÃO DO SR. WALDIR PARA CONSELHEIRO: votos SIM 80 (OITENTA), votos NÃO 05 (cinco). Ambos os candidatos foram eleitos para o Conselho por votação da maioria, segue dados dos conselheiros eleitos: Waldir Tadeu Tesser, natural de Jau-SP, aposentado, estado civil União Estável com Sueli Câmara, portador do RG 6.911.020-7 e CPF - 561.832.838-00, residente na Rua Marques de Lages, 1532 Bloco 1 apto 82 e Wellington Miranda de Abreu, natural do Rio de Janeiro -RJ, aposentado, casado, portador do RG 6.148.148-8 e CPF 685.836.138-34, residente na Rua Marques de Lages, 1532 Conj. Resid. Marques de Lages Bloco 09 apto. 122. O presidente esclarece aos presentes, que devido ao fato de que os moradores que se candidataram trabalharem em horário comercial, as reuniões com o Conselho, como é de costume, serão agendadas à noite. Passou para o item 3 da pauta, CONVOCAÇÃO DOS MORADORES PARA ANÁLISE DA CONVENÇÃO E PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO DA MESMA: Foi esclarecido, que conforme convenção, a alteração da convenção só pode ser realizada mediante a aprovação de 2/3 dos moradores presentes, ou seja, 694 moradores precisam votar. A moradora Dayse do bloco 07 apto 132, pediu a palavra para reclamar sobre o tamanho da letra do balancete de prestação de contas 2023 que foi enviado para os moradores. Ela chama a atenção do Síndico Geral e diz que foi um desrespeito aos moradores, especialmente com os idosos, que tiveram muita dificuldade para visualizar o balancete. A moradora Maria Aparecida, bloco 18 apto 91, pede a fala e chama a atenção dos moradores para a importância do próximo item a ser analisado. Ela esclarece, que a alteração da convenção não deve focar apenas na autorização para remunerar os subsíndicos. Existem diversos pontos de igual ou maior importância, uma vez que nossa convenção está muito desatualizada. O Síndico Geral, tomou a palavra e esclareceu que a moradora tem razão em sua fala. Pontos como o número de procurações permitidas, tempo de mandato do síndico e subsíndicos. Ele esclarece ainda, que alguns moradores já enviaram suas sugestões. A moradora Renata do bloco 07 apto 42, esclarece que o bloco 07 já tem uma comissão formada desde o mês de setembro/24 e que o Síndico foi informado anteriormente por e-mail. Essa comissão foi formada por 3 moradores, são eles: Eliane - apto 91, Eduardo - apto 51 e Vanessa - apto 113. Esses 03 trabalharam nesse relatório, contendo as sugestões, e logo em breve, será enviado para o Síndico. Outros moradores de outros blocos, também enviaram algumas sugestões. Ele prosseguiu, dizendo que as comissões deveriam enviar suas sugestões para o e-mail [atendimento@condominiomarquesdelages.com.br](mailto:atendimento@condominiomarquesdelages.com.br) até o dia 30/01/2025 com as alterações. Após o recebimento das sugestões será apresentado aos moradores. uma prévia do que foi decidido. Será selecionado, um escritório especializado em direito condominial para análise das propostas. Após análise jurídica da proposta, será chamada uma "Assembleia em Continuação" com 2/3 (dois terços), que se iniciará com uma Assembleia presencial, não atingindo o quórum será continuada por 30 (trinta dias). A lista de presença será de cada bloco e ficará com os subsíndicos para que os moradores que não conseguiram votar possam fazê-lo. Após todas as fases de análise, encerrando com a aprovação na Assembleia, a nova Convenção será registrada em cartório. A moradora Maria Aparecida, questiona sobre a alteração na convenção sobre o mandato do subsíndico não poder ser reeleito, ela pergunta se caso nenhum morador se candidate para substituir o subsíndico (a), se a administração assumiria o bloco. O Síndico disse que sim. Ela e outros moradores discordaram na alternativa. Outra questão, levantada pela moradora, é a participação dos subsíndicos nas comissões de alteração da convenção. Ela alega que é conflito de interesse os subsíndicos participarem das decisões, principalmente porque está entre elas, a decisão da remuneração dos mesmos. O morador Dr. Antônio, sugeriu que fosse montada uma comissão com moradores advogados para analisar as propostas para alteração da Convenção. A moradora Renata, bloco 07 apto 42 também reforçou essa, que foi mencionada na Assembleia de 27 de novembro de 2024 pelo advogado Dr. Reinaldo, morador do bloco 18. Encerrada a discussão da pauta, o presidente deu prosseguimento. Item 4 ASSUNTOS GERAIS: o Síndico abordou o assunto do processo de Usucapião para esclarecer, que o condomínio permanece condenado a pagar os honorários do processo, junto com a Caixa Econômica. Disse ainda, que não sabe o valor. Outro

Assunto é referente aos pets do condomínio. Relatou um episódio recente de ataque de um cão contra uma criança no condomínio. Esse cão, segundo relato do Síndico estava sem focinheira e não estava em dia com a carteira de vacinação. Ele alerta aos donos de cachorros, que haverá exigência do cumprimento da lei que exige que cães grandes, que se enquadra no porte, usem focinheira. Outros moradores relataram casos de ataque. A moradora Renata do bloco 02 disse, que deve-se verificar o que manda o código civil. A moradora Renata, bloco 07 apto 42 relatou, que o espaço pet foi aberto com a lixeira caída e não tem a limpeza periódica com produtos adequados, para que não volte a ocorrer contaminação de virose como já aconteceu no ano de 2024 por 3 vezes. O funcionário Nahyim, garantiu que a limpeza do espaço pet é realizada periodicamente. A moradora Patrícia pediu que verifique a grande circulação de gatos no condomínio. A moradora Luciana, bloco 15, reclamou de donos, permitem que cachorros façam necessidades na sua vaga de estacionamento, ocasionando problemas para moradores e sujando os seus veículos. Ela e outros moradores se manifestaram, alegando, que a vaga dos carros é particular e que não deve ser permitido que os cães circulem entre as vagas. O Sr. Wellington alegou, que a vaga do condomínio não é particular e não está vinculada ao apto. O Síndico Sr. Vagner disse, que todas as vezes que as câmeras conseguem identificar moradores que infringem a regra e não recolhem as fezes dos animais, os mesmos são multados. Mas, nem sempre é possível identificar. Não havendo mais nenhum assunto a tratar, o Presidente declarou a Assembleia como encerrada às 22h18min. 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: \_\_\_\_\_

EU PRESIDENTE WILMINGTON MIRANDA DE ABREU  
DECLARO QUE O SR. SÍNDICO VAGNER BERTACO  
SEVERINO NÃO SE DISPOZ ASSINAR A ATA.

\_\_\_\_\_

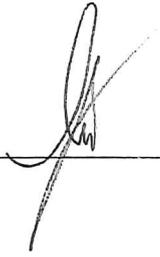
## TERMO DE RENÚNCIA

Eu, MIGUEL AUGUSTO FREITAS NUNES, Nacionalidade: BRASILEIRA, Estado civil: CASADO, portador (a) do RG nº 20946828-2 e do CPF nº 149128278-94, venho por meio deste **TERMO DE RENÚNCIA**, declarar para devidos fins de direito e a quem interessar, que por motivos pessoais não tenho mais interesse em exercer o cargo de CONSELHEIRO CONSULTIVO do Condomínio MARQUES DE LAGES, inscrito no CNPJ sob o nº: 54.208.236/0001-47, sito à Rua MARQUES DE LAGES, nº 1532, bairro SAÚDE, SÃO PAULO, SP, CEP 04162-001.

Por esta razão, entrego **hoje** a função, nos termos da Convenção condominial, com decisão **irrevogável**.

SÃO PAULO, 3 de JUNHO de 2024.

Assinatura: \_\_\_\_\_



*Recebido  
Vigência do Conselho  
03/06/2024  
03/06/2024*



*FOI N*

São Paulo, 16 de dezembro de 2024.

Ao

Síndico Geral – Vagner Bertaco Severino e ao conselho,

Eu, Lucila Maria Nogueira de Freitas, venho pelo presente comunicar minha renúncia ao cargo de conselheira do Condomínio Marques de Lages, por motivos pessoais.

Atenciosamente,

Lucila Maria Nogueira de Freitas

Lucila Maria Nogueira de Freitas

Vagner Bertaco Severino

Ciente - Administração

17/12/2024

VAGNER BERTACO SEVERINO  
SÍNDICO GERAL



N.º 08