



**1º TABELIONATO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS,
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS CIVIL DE PESSOA
JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ**

Oficial de Registro: RUBENS MORAES

Rua Santo Amaro, 492 -

Tel.: (13) 3308-3309 - Email: rtdpjgja@gmail.com.br - Site:

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA EM RELAÇÃO A TERCEIROS

Nº 153537 de 25/04/2023

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **7 (sete) páginas**, foi apresentado em 25/04/2023, o qual foi protocolado sob nº 153537, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **153537** no Livro B deste 1º TABELIONATO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ na presente data.

Apresentante

Uniproof Serviços e Tecnologia Ltda (Atas)

Natureza

Documento - Outros > Ata-Registro

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

UNIPROOF SERVICOS E TECNOLOGIA LTDA:29.383.051/0001-21 (Padrão: ICP-Brasil)

Gobatti Adm. de Bens Ltda:64718729000180 (Padrão: Uniproof)

CONDOMINIO EDIFICIO VILLEFRANCE:54355276000111 (Padrão: Uniproof)

Guarujá, 25 de abril de 2023

Assinado eletronicamente

RUBENS MORAES

Oficial de Registro

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 96,68	R\$ 27,53	R\$ 18,81	R\$ 5,10	R\$ 6,61
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 4,65	R\$ 1,93	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 161,31



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
rtdbrasil.org.br/certidaoregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

153537



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital

1117814TIVK000013032OL239

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
RS 96,68	RS 27,53	RS 18,81	RS 5,10	RS 6,61	RS 4,65	RS 1,93	RS 0,00	RS 0,00	RS 161,31



CONDOMÍNIOS

Data:

25/03/2023 (sábado)

Horário:

**09h em primeira chamada (quórum 2/3 dos condôminos) ou
09h30min, em segunda chamada, com qualquer número de presentes.**

Local:

VIRTUAL – Via aplicativo Zoom.

Link: <https://nigmann.com.br/villefrance>

Senha: OceanoAzul

EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLEFRANCE

Rua Santos, 428, Barra Funda – Guarujá/SP

Nos termos dos artigos 1.350 – 1.355 do Código Civil, ficam CONVOCADOS os senhores proprietários, para participarem da **Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Edifício Villefrance**, a ser realizada em **formato virtual**, em data, horário e local acima indicados, e conforme instruções a seguir, para deliberação acerca da seguinte **ORDEM DO DIA**:

- 1) **Composição da mesa dos trabalhos;**
- 2) **Aprovação das contas referente ao período de fevereiro de 2022 a janeiro de 2023;**
- 3) **Deliberação da mudança do padrão para envidraçamento das sacadas, deliberado na AGO 11/09/2021;**
- 4) **Discussão e deliberação acerca da modernização dos elevadores sociais (tecnológica e estética), com aprovação de verba, se necessário;**
- 5) **Discussão e deliberação acerca da instalação de aquecedor na piscina, com aprovação de verba, se necessário;**
- 6) **Discussão e deliberação acerca da criação de espaço de SPA (Sauna e Jacuzzi para 6 lugares), com aprovação de verba, se necessário;**
- 7) **Eleição de Síndico, Subsíndico e Membros do Conselho Consultivo para o próximo biênio, bem como deliberação acerca do formato da isenção da taxa condominial para o síndico eleito;**
- 8) **Aprovação da previsão orçamentária para o próximo exercício;**
- 9) **Assuntos gerais de interesse coletivo;**

De acordo com o art. 1335, inciso III, do Código Civil, está impedido de participar da Assembleia o condômino que estiver em atraso com suas contribuições condominiais, acordos em vigor ou multa que lhe tenha sido imposta e não tenha sido quitada.

Na impossibilidade de comparecimento, **V.S.ª poderá fazer-se representar mediante instrumento de procuração, sendo vedado ao procurador representar mais do que um condômino, cujo documento deverá ser enviado até o dia 24/03 para o endereço eletrônico: beatriz@gobatti.com.br (Cap. IV - Art. 25º - Convenção Condominial).**

Salientamos a necessidade de que estejam com seu endereço eletrônico (e-mail) e informação de titularidade devidamente cadastrado/atualizado junto à Gobatti Condomínios, para que recebam o link para acesso a reunião.

A assembleia geral será realizada via videoconferência, através da plataforma virtual “Aplicativo Zoom”, cujo link será enviado por e-mail, conforme cadastro na administradora.

Lembramos, por oportuno, que as decisões da Assembleia Geral serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que a ela não tenham comparecido.

RECOMENDAMOS a todos que acessem o link enviado, com antecedência de 30 minutos, garantindo seu acesso e evitando contratempos ou atrasos, assegurando a sua participação.

Guarujá, 10 de março de 2023.

Condomínio Edifício Villefrance

Síndico: Christian S. Nigmann

Gobatti Adm. de Bens - beatriz@gobatti.com.br

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
RS 96,68	RS 27,53	RS 18,81	RS 5,10	RS 6,61	RS 4,65	RS 1,93	RS 0,00	RS 0,00	RS 161,31

Cond. Villefrance - Lista de Presença Assembleia Ordinária 25/03/2023



Name (Original Name)	User Email	Join Time	Leave Time	Duration (Minutes)	Recording Consent
Christian Nigmann - ap. 153 e procurador ap. 92	christian.nigmann@oracle.com	03/25/2023 09:01:07	03/25/2023 09:10:10	10	
Caroline Borges - Ap. 143		03/25/2023 09:01:20	03/25/2023 12:21:00	200	Yes
Tathiana Luppino - Ap. 114 e procurador ap.154		03/25/2023 09:01:28	03/25/2023 11:11:01	130	Yes
Marina Marcaci Olivo Marcaci - Ap. 31	marinamarcacioliv@gmail.com	03/25/2023 09:01:39	03/25/2023 12:20:17	199	Yes
Alyne Glozan/ Paulo - apt. 132		03/25/2023 09:01:43	03/25/2023 11:52:27	171	Yes
Beatriz - Gobatti (beatriz.matos)		03/25/2023 09:01:44	03/25/2023 12:21:00	200	Yes
Antonio Amarante - Procurador apto. 74		03/25/2023 09:02:57	03/25/2023 12:20:34	198	Yes
Cintia Xavier e Fernando - Ap. 94		03/25/2023 09:03:49	03/25/2023 12:20:34	197	Yes
Jose Lopez Sierra - ap.51	guaruja428@gmail.com	03/25/2023 09:04:03	03/25/2023 09:06:29	3	
Isabel Oliveira - Ap. 144 (KURIBARA)		03/25/2023 09:05:22	03/25/2023 09:30:44	26	No
Theodor Junior / Elenice - apto.82		03/25/2023 09:08:08	03/25/2023 12:20:38	193	
Elen Coppini apto. 161	elencoppini@gmail.com	03/25/2023 09:09:15	03/25/2023 12:20:53	192	Yes
Wagner Dall Averde - Ap. 164		03/25/2023 09:10:36	03/25/2023 09:14:51	5	
Gabriela Martinho - ap. 21		03/25/2023 09:13:16	03/25/2023 09:45:14	32	Yes
Maria Helena Bento - ap 113 e procuradora ap. 52		03/25/2023 09:16:01	03/25/2023 12:20:23	185	Yes
Luiz Gustavo - Ap. 23		03/25/2023 09:23:35	03/25/2023 11:56:09	153	Yes
Rodolfo Rezende - Ap. 43		03/25/2023 09:28:37	03/25/2023 12:21:00	173	Yes
Cristiane Gonçalves - Ap. 151		03/25/2023 09:31:42	03/25/2023 12:03:54	153	Yes
Bia Perez - Ap. 142		03/25/2023 11:41:17	03/25/2023 12:20:30	40	Yes

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
RS 96,68	RS 27,53	RS 18,81	RS 5,10	RS 6,61	RS 4,65	RS 1,93	RS 0,00	RS 0,00	RS 161,31



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLEFRANCE, SITO À RUA SANTOS, Nº. 428, BARRA FUNDA, GUARUJÁ/SP, REALIZADA EM 25 DE MARÇO DE 2023.

Aos vinte e cinco dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três, às 09h30min, em segunda e última chamada, por meio da plataforma Zoom, os proprietários das unidades: 21, 23, 31, 43, 51, 82, 94, 113, 114, 132, 142, 143, 144, 151, 153, 161, 164 e representados por procuração as unidades: 52pp, 74pp, 92pp, 154pp, participaram da Assembleia Geral Ordinária Virtual do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLEFRANCE (CNPJ: 54.355.276/0001-11)**. Observa-se que a unidade 142 acessou a sala as 11h46min., após as principais votações. Informado ao início da assembleia que esta seria gravada, mediante aprovação pela maioria dos presentes. Iniciando-se os trabalhos, passou-se a discutir e a deliberar a respeito dos assuntos da ordem do dia, decidindo a Assembleia: **Item 1) Composição da mesa dos trabalhos;** foi eleito para presidir os trabalhos, o(a) Sr(a). Tathiana Abramides Luppino Pirani (apto. 114), a qual convidou a sra. Beatriz de S. Santana Matos, representante da administradora Gobatti para secretariar os trabalhos. **Item 2) Aprovação das contas referente ao período de fevereiro de 2022 a janeiro de 2023;** fazendo uso da palavra, o sr. Síndico informou acerca das melhorias/benfeitorias realizadas no último período, sendo elas: fachada, portões, funcionários (treinamentos, uniformes), troca de filtro da piscina, jardinagem, entre outros, prestando esclarecimentos sobre cada item. Na sequência, foi informado pela representante da administradora, que as pastas de prestação de contas são entregues mensalmente no condomínio e ficam sob a guarda deste, acrescentando que no Portal da Administradora Gobatti (www.digital.gobatti.com.br) os condôminos também podem visualizar informações relativas às despesas, receitas, bem como demais documentos pertinentes ao Condomínio. Informado que a inadimplência atual do condomínio é de 4,7%, sendo passada a posição dos processos: **Apto. 54:** Aguardando a citação do executado nos endereços apurados após buscas de endereços pelos sistemas informatizados do TJSP. Aguardando a expedição de mandado de citação. **Apto. 174:** ação de embargos à execução): O recurso de apelação interposto pelo condomínio foi julgado provido e declarou extinto os embargos apresentados. A parte contrária, após a derrota apresentou vários recursos, todos julgados improvidos até o momento. No aguardo do julgamento do recurso perante ao STJ, desde 09/2022. **Apto. 174** (ação de cobrança): O executado apresentou discordância com o valor de avaliação. A Perita apresentou novos esclarecimentos e reiterou a estimativa anterior de R\$ 860.000,00, sendo homologado o laudo de avaliação. O executado apresentou recurso (agravo de instrumento) contra a decisão que homologou o laudo de avaliação. O processo está com a MMª Juíza para analisar a petição reiterando a intimação do gestor de leilão para apresentar o edital e indicar as

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 96,68	R\$ 27,53	R\$ 18,81	R\$ 5,10	R\$ 6,61	R\$ 4,65	R\$ 1,93	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 161,31



praças desde 13/03/2023. Ato contínuo, foi apresentado o saldo do fechamento de fevereiro/2023, a saber: Conta Ordinária: (-R\$ 510,83), Fundo de Reserva: R\$ 264.316,31,

totalizando, assim, o saldo de R\$ 263.805,48. Na sequência, foram apresentadas as certidões negativas referente ao INSS, FGTS, Certidão de ação trabalhista, débitos trabalhistas e certidão do poder judiciário. Colocado em votação, as contas do período foram aprovadas por unanimidade. **Item 3)**

Deliberação da mudança do padrão para envidraçamento das sacadas, deliberado na AGO 11/09/2021;

relembrado pelo síndico que em assembleia anterior foi aprovado o padrão de fechamento das sacadas, sendo o fechamento total, contudo, duas unidades procederam com o meio-fechamento, o que proporcionou economia se comparado ao fechamento que fora aprovado em assembleia anterior.

Após discussão, foi aprovado por unanimidade que para os fechamentos das varandas deverá ser adotado este procedimento: **meio-fechamento, o qual instala-se o vidro sobre o guarda-corpo, e nos**

vãos que possui atualmente é fechado os caixilhos com vidro, devendo utilizar vidro transparente, 10mm, alumínio bronze anodizado, e acrescentada a sugestão da utilização de cortina, para quem tiver

interesse, sendo cortina branca de rolô, podendo ou não ser black out. Um ponto importante a acrescentar, é em relação às pingadeiras das unidades que possuem queda para o lado interno do apartamento e quem optar pelo fechamento das sacadas, precisará inverter a queda para não ocorrer problemas de infiltração, lembrando que este item também deverá ser custeado pelo condômino.

Item 4) Discussão e deliberação acerca da modernização dos elevadores sociais (tecnológica e estética), com aprovação de verba, se necessário;

o senhor síndico informou sobre a necessidade de modernização dos elevadores não somente por uma questão de estética, mas também de segurança, sendo complementado pela condômina do apto. 151 sobre o problema do elevador quando fica com

“degrau” ao parar em seu andar, pois está com espécie de desnivelamento, dentre outras situações que não são possíveis solucionar com manutenções devido idade do equipamento. Apresentado orçamentos

nos valores de R\$ 211.560,72 e R\$ 228.826,00, para a modernização tecnológica e estética de dois equipamentos. Alguns condôminos presentes manifestaram preocupação com os problemas de

infiltração na garagem, considerando que este item seria mais urgente o elevador. Sabendo que os dois itens envolvem segurança dos condôminos, após ampla discussão ficou deliberado que o condomínio

deverá solicitar laudo para os dois serviços, visando avaliar qual tem maior urgência, e ser levado para nova assembleia deliberar qual item deverá ser priorizado, se a manutenção no piso ou a modernização

do elevador, sendo ainda aprovado o valor de R\$ 10.000,00 como teto de gasto, para a emissão dos dois laudos, a ser utilizado do valor existente em caixa. **Item 5) Discussão e deliberação acerca da instalação**

de aquecedor na piscina, com aprovação de verba, se necessário; o sr. Síndico sugeriu a colocação de aquecedor na piscina, pois devido aos condomínios no entorno fazerem sombra a água está sempre

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
RS 96,68	RS 27,53	RS 18,81	RS 5,10	RS 6,61	RS 4,65	RS 1,93	RS 0,00	RS 0,00	RS 161,31



gelada inutilizando a piscina para a grande maioria dos condôminos. Apresentado o orçamento de R\$ 22.350,00, sendo esclarecido que esse orçamento ainda não foi negociado

com a empresa. Colocado em votação, foi aprovado por unanimidade a instalação do aquecedor na piscina, a ser utilizado do valor existente em caixa. **Item 6) Discussão e deliberação acerca da criação de espaço de SPA (Sauna e Jacuzzi para 6 lugares), com aprovação de verba, se necessário;**

o sr. Síndico informou que tem uma área no térreo do condomínio que atualmente é um “espaço morto”, sugerindo a instalação de um spa, com sauna e jacuzzi. Saliu para a assembleia, para ciência de todos acerca da ideia, para no futuro ser melhor avaliado e trazido a nova discussão. **Item 7) Eleição de Síndico, Subsíndico e Membros do Conselho Consultivo para o próximo biênio, bem como deliberação acerca do formato da isenção da taxa condominial para o síndico eleito;** se candidataram ao cargo de Síndico os senhores: Christian Sergio Nigmann (apto. 153) e Antônio Amarante Pina Santos (apto 113). Colocado em votação, o sr. Antonio recebeu 05 votos, sendo então eleito por maioria dos condôminos, com 15 votos, para o cargo de **Síndico: Sr. Christian Sergio Nigmann (apto. 153)**. Para os demais cargos, foram todos eleitos por unanimidade, sendo: **Subsídica: sra. Tathiana Abramides Luppino Pirani (apto. 114)** e para **Membros do Conselho Consultivo: sr. Ronaldo Borges (apto. 154), sra. Marina Marcaci Olivo (apto. 31), sra. Cristiane Candida Lima Gonçalves (apto. 151)**. Neste momento, o sr. Christian informou acerca da obrigatoriedade do Condomínio informar e recolher INSS sobre sua isenção condominial, devido a Receita Federal entender a isenção como uma receita, o que acarreta em aumento de Imposto de Renda a ser pago pelo Síndico, sendo solicitada alguma solução para que o fato de assumir o Condomínio não implique em aumento de sua despesa pessoal (IR). Ele informou que o custo com IR adicional decorrente da isenção, neste último informe, resultou num acréscimo de imposto de cerca de R\$ 2.800,00. Após discussão, os presentes aprovaram por unanimidade, manter a isenção da taxa condominial para o síndico eleito, bem como o Condomínio reembolsar a ele anualmente o valor que crescer em seu imposto de renda, visando que a Gestão do condomínio não aumente seu custo pessoal. Não será citada a qualificação do(a) síndico(a), em cumprimento a Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD, lei nº13.709/2018. Neste momento deliberou-se que a Gobatti Administração de Bens continuará a representar o condomínio, inclusive com poderes para realizar a movimentação bancária, autorizando os representantes Ricardo Gobatti Liandro e Marivaldo Gobatti Liandro, a movimentar a conta em nome do condomínio. Na oportunidade, informamos que a GOBATTI ADM DE BENS LTDA, inscrita no CNPJ nº 64.718.729/0001-80, representa o condomínio junto as repartições públicas, federais, estaduais, municipais e autárquicas em geral, inclusive INSS, Receita Federal, sindicato patronal, e dos empregados na categoria de condomínios edifícios, Elektro, Sabesp, ou onde mais necessário for à defesa dos interesses do condomínio,

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
RS 96,68	RS 27,53	RS 18,81	RS 5,10	RS 6,61	RS 4,65	RS 1,93	RS 0,00	RS 0,00	RS 161,31



praticando enfim, todos os demais atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato. **Item 8) Aprovação da previsão orçamentária para o próximo exercício;** foi

apresentada a previsão orçamentária, a qual é elaborada com base nas despesas realizadas nos últimos doze meses, excluindo dessa projeção as despesas extraordinárias, e considerando reajustes diversos como contratos em vigor, categoria dos empregados, conservação do condomínio, entre outros, e levando em consideração o valor de arrecadação atual e inadimplência. Acrescentado acerca dos problemas recorrentes nas prumadas devido a idade da construção, o qual somou neste último período, despesa de mais de R\$ 100.000,00 mil reais. Foram apresentados alguns cenários diante da característica em relação a idade de construção do condomínio. Diante dessa análise foi apontada a necessidade de reajuste na ordem de 32,6%, se mantido uma projeção mais considerável para as prumadas, também sendo apresentados os índices de 25% e 20% para que fosse avaliado pelos condôminos, sendo apresentado os valores de aumento por unidade para ciência de todos. Após ampla discussão, foi aprovado por ampla maioria dos condôminos o reajuste de 25%, ficando a **Arrecadação de Condomínio: R\$ 63.382,68 e Fundo de Reserva: R\$ 3.169,13**, rateado conforme a fração ideal de cada unidade, com início a partir do boleto de 05/2023. **Item 9) Assuntos gerais de interesse coletivo; a) obra na fachada:** o sr. Síndico informou que a obra na fachada está cerca de 95% concluída, sendo que na época que fechou o contrato negociou de pagar apenas o valor de sinal e as parcelas acumuladas entre o início e término da obra, serão pagas neste mês de março, diante da conclusão da obra, bem como as parcelas futuras serão pagas até a data prevista em contrato, finalizando o pagamento em 04/2024. **b) toldo salão gourmet:** Sugerido pelo síndico a instalação de toldo na porta do salão gourmet, devido infiltração, sendo aprovado pelos presentes.

Não havendo nada mais a ser tratado, o(a) Presidente e secretária, manifestam-se favoráveis ao teor do documento, determinando a lavratura da presente ata, que segue assinada digitalmente, com validade jurídica assegurada conforme MP 2200/2001”.

Sr(a). **Tathiana Abramides Luppino Pirani (apto. 114)**
Presidente

Beatriz de S. Santana Matos
Secretária

CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO
VILLEFRANCE:54
355276000111

Assinado de forma digital
por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
VILLEFRANCE:54355276000
111
Dados: 2023.04.20 15:27:12
-03'00'

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
RS 96,68	RS 27,53	RS 18,81	RS 5,10	RS 6,61	RS 4,65	RS 1,93	RS 0,00	RS 0,00	RS 161,31



ILMO. SR. OFICIAL DE REGISTRO

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

APRESENTANTE

UNIPROOF SERVIÇOS E TECNOLOGIA LTDA.
CNPJ: 29.383.051/0001-21

Declaramos que o documento anexo constitui documento digital, cumprindo todos os requisitos legais, para fins de registro junto a esta Serventia, em favor das partes que o assinaram.

Este documento está assinado utilizando assinatura AVANÇADA e/ou QUALIFICADA, nos termos da Lei 14.063/20 e em linha com a MP 1.085/21 que regulamenta a formalização dos documentos enviados a registro.

Os signatários do arquivo anexo são inteiramente responsáveis pela autoria e integridade do documento, e cuja autenticidade poderá ser verificada no site: <https://signature.uniproof.com.br>



ASSINATURAS		
#	CPF/CNPJ	NOME
1	64718729000180	Gobatti Adm. de Bens Ltda
2	54355276000111	CHRISTIAN SERGIO NIGMANN (CONDOMINIO EDIFICIO VILLEFRANCE - 54355276000111)
3	29.383.051/0001-21	UNIPROOF SERVIÇOS E TECNOLOGIA LTDA

* Assinaturas Uniproof realizadas pelas partes na forma como é permitido pela lei 14.063, de 23/09/2020.
Verifique a veracidade das assinaturas através do site: <https://signature.uniproof.com.br/>