



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONJUNTO HABITACIONAL MIRAFLORES III, REALIZADA AOS VINTE E OITO DIAS DO MÊS DE OUTUBRO DE DOIS MIL E VINTE E CINCO

Aos vinte e oito dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se os Srs. Condômino/ proprietários do **Conjunto Habitacional Miraflores III – CNPJ: 61.058.418/0001-44**, sito nesta Capital, na Rua Doutor Nicolau Alberto Defina, 410 – São Paulo – Cep: 04291-000, em **Assembleia Geral Extraordinária**, realizada nas dependências do salão de festas do próprio condomínio, mediante edital de convocação devidamente expedido, a fim de deliberarem sobre a seguinte **ORDEM DO DIA: 1) Eleição para 01 (uma) vaga do Conselho Consultivo para complementação de mandato até 08 de setembro de 2026, tendo em vista, renuncia ao cargo; 2) Esclarecimentos/ Atualizações das informações financeiras do condomínio; 3) Deliberação e Aprovação de Rateio Extra para recomposição de caixa do condomínio; 4) Deliberação a respeito de Adjudicação ou Arrematação pelo condomínio da unidade 74 – em ação de cobrança, bem como, apresentação de proposta de acordo aos titulares da mesma unidade com concessão de desconto, o qual poderá ser extensivo a eventual arrematante**. Iniciados os trabalhos, o Sr. Sindico Diego agradeceu a presença de todos. A Sra. Fernanda (Gerente da Auxiliadora Predial) solicitou a eleição de um Presidente para conduzir os trabalhos. Foi eleita por unanimidade a Sra. Solange Hipólito V. Toscano - unidade 81 e como secretária da Mesa a Sra. Fernanda Amancio, Gerente da Auxiliadora Predial. Passado ao primeiro item da ordem do dia **1) Eleição para 01 (uma) vaga do Conselho Consultivo para complementação de mandato até 08 de setembro de 2026, tendo em vista, renuncia ao cargo**. É esclarecido inicialmente, que o item é para complementação de mandato, tendo em vista a renúncia da conselheira anterior que está em processo de mudança. Com a palavra, o Síndico enfatizou a importância do trabalho coletivo do corpo diretivo (com Solange, Débora e Felipe) e a necessidade de o novo membro vir para somar, mantendo a transparência e abertura. Foi apresentada uma única candidata, a Sra. **Anna Rosa Machado, unidade 61**. Colocada em votação, por **ELEITA** por unanimidade dos presentes, onde cumprirá o mandato de 29 de outubro de 2025 até 08 de setembro de 2026. Passado ao segundo item da ordem do dia **2) Esclarecimentos/ Atualizações das informações financeiras do condomínio**. A Gerente Fernanda Amancio e o Síndico Digo, apresentaram a situação financeira atual, destacando a necessidade de reestruturação do caixa: Transparência e Acesso: Foi reforçado que os condôminos recebem um resumo financeiro no boleto e que o corpo diretivo, e todos os condôminos cadastrados, têm acesso diário ao portal da Auxiliadora com todas as movimentações e balancetes; b) Situação do Caixa: Saldo em Conta Corrente: Negativo em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), Fundo de Aplicação: R\$ 13.173,00 (treze mil, cento e setenta e três reais), Detalhamento das Aplicações: CDB Plus (Reserva Principal): R\$ 11.912,00 (onze mil, novecentos e doze reais) destinado para emergências, CDI (Fundo Emergencial): R\$ 1.260,00 (hum mil, duzentos e sessenta reais) utilizado para necessidades de última hora; Fundo Privilégio (Reserva de Férias/Custos): Destinado a provisionar as férias anuais dos funcionários (evitando rateios de fim de ano). Causas do Déficit (Análise da Administradora e Síndico): Antiguidade do Condomínio (45 anos): O condomínio, desde a década de 80, tem enfrentado custos imprevistos e elevados com manutenção (hidráulica, elétrica, motor de portão, elevador, etc.); Ausência de Reajustes na Cota Condominial: O condomínio optou por não aplicar reajustes na cota nos últimos três anos consecutivos. Esta decisão, embora



Acesse nosso site ou baixe o app



auxiliadorapredial.com.br
Telefone de contato: 11 2348.4000

</



buscando segurar o custo, acumulou um déficit devido à inflação e ao aumento das despesas; Aumento de Custos: Aumento inesperado da conta de luz (Energia Elétrica, 13%) e o reajuste salarial do dissídio dos funcionários (setembro/outubro) oneraram significativamente o caixa; Contas a Pagar: Foi afirmado que, apesar do saldo negativo, todas as contas estão pagas (exceto os parcelamentos em andamento); Parcelamentos em Andamento (Exemplo): O síndico mencionou um pagamento recente referente à pintura no valor de R\$ 1.825,63 (hum mil, oitocentos e vinte e cinco reais e sessenta e três centavos). O Sr. Síndico e a Gerente Sra. Fernanda continuaram os esclarecimentos sobre a saúde financeira do Condomínio, detalhando os empréstimos e parcelamentos em curso que impactam o fluxo de caixa. O Síndico esclareceu que a combinação do histórico do prédio antigo, imprevistos de manutenção e a não aplicação de reajustes na cota condominial por três anos levou ao déficit. Uso do LIS (Cheque Especial): Foi informado que a conta corrente está utilizando o LIS (cheque especial), o que gerou um custo de aproximadamente R\$ 2.000,00 (dois mil reais) em juros no mês passado, e que este valor tem crescido; Previsão Orçamentária: O Sr. Síndico cita que houve um erro na previsão orçamentária anterior, fugindo dos cálculos iniciais, o que contribuiu para o cenário atual. Plano Futuro (Primeiro Semestre): A proposta da gestão para o próximo ano é recompor o caixa durante o primeiro semestre, utilizando o "respiro" dos débitos que se encerram. As prioridades de investimento para o segundo semestre são a parte elétrica (áreas comuns) e o direcionamento de recursos para a restauração e pintura da fachada. A condômina Josiane (membro do Conselho em saída) agradeceu a parceria e ressaltou a importância da participação ativa de todos os condôminos. A Gerente Fernanda retoma o assunto quanto a previsão orçamentária quando citado que houve falha, esclarecendo que devido a aumentos inesperados de custos (como a Eletropaulo) e a não realização de reajustes anual, ao longo do tempo, isso causa impactos como este, apesar de reconhecer que o condomínio opta em manter-se assim por uma estratégia.

Saldo C/C 28/10/25

itaú 🔍 buscar ? ajuda ⚙️ área do cliente → sair						
início	conta corrente	cobrança	rede e recebimentos	contas a pagar	crédito	cartões
27/out	SISPAG FORNECEDORES PAG TIT BANCO 001			-36,54		
27/out	SALDO TOTAL DISPONÍVEL DIA				-15.083,89	
28/out	SALDO EM CONTA CORRENTE ⓘ				-15.083,89	



Acesse nosso site ou baixe o app



auxiliadorapredial.com.br
Telefone de contato: 11 2348.4000



Saldo C/C 28/10/25

3

Dados da conta

Agência/Conta: 0440/74558-6

Nome da empresa: CONJUNTO HAB MIRAF III BLOCOII

Posição de Investimentos

28/10/2025 às 14:35:31h

Investimentos	Saldo líquido	Opção
Fundos de Investimento	1.260,85	Aplicar
Produtos Financeiros (CDB, Compromissada, Invest. Estruturados e Letras)	11.912,20	
Total ⁽¹⁾	13.173,05	

(1) Total: não estão contempladas as posições em ações, poupança PJ, e ações escrituradas pelo Itaú. Valores sujeitos a alterações até o fechamento do dia, em função de eventuais lançamentos efetuados. Os produtos não divulgados nesta posição consolidada poderão ser consultados de forma individual, no canal de divulgação específico. (2) O referido valor indica as condições de mercado para título público e privado (CRA, CRI e Debênture) considerando características do papel como o risco de crédito e duration, não sendo contemplados aspectos referentes a garantia de liquidez imediata em data específica, não refletindo, necessariamente, o preço em que o título público e privado será negociado.

Passado ao item 3 da ordem do dia **3) Deliberação e Aprovação de Rateio Extra para recomposição de caixa do condomínio.** Com a palavra a Sra. Fernanda, visando amenizar a utilização do Cheque Especial (LIS) e garantir fôlego financeiro, propõe:

Detalhamento	Total (R\$)	Número de Parcelas	Valor da Parcela (R\$)	Valor por Apartamento (R\$)	Mês de Vencimento
Valor Total do Rateio	15.000,00	-	-	-	-
Total de Apartamentos	-	-	-	48	-
Valor Total por Apartamento	-	-	-	312,50	-
Parcela 1	5.000,00	1 de 3	5.000,00	104,17	Novembro/2025
Parcela 2	5.000,00	2 de 3	5.000,00	104,17	Dezembro/2025
Parcela 3	5.000,00	3 de 3	5.000,00	104,16	Janeiro/2026

- **Período de Cobrança: Novembro, Dezembro e Janeiro.**



Acesse nosso site ou baixe o app



auxiliadorapredial.com.br
Telefone de contato: 11 2348.4000

</



Inadimplência: O Síndico esclareceu que, das 48 unidades, apenas **3** estão com inadimplência séria, sendo que a maioria dos atrasos são pagamentos feitos com “delay” dentro do próprio mês de vencimento.

Assim, foi colocado em votação a proposta do Rateio Extra de R\$ 104,17 (cento e quatro reais e dezessete centavos) por unidade, a ser cobrado nos boletos de Novembro, Dezembro e Janeiro, sendo **APROVADA** por unanimidade. O Síndico alertou que o próximo boleto poderá sofrer atraso devido a dificuldades administrativas com a **Sabesp** (problemas com o envio de dados de leitura, novas políticas de acesso para administradoras devido à Lei de Proteção de Dados e tentativas de golpe com contas falsas). Foi reforçado que as contas da Sabesp são pagas em débito automático e o Condomínio não caiu nos golpes. Passado ao quarto e último item da ordem do dia **4) Deliberação a respeito de Adjudicação ou Arrematação pelo condomínio da unidade 74 – em ação de cobrança, bem como, apresentação de proposta de acordo aos titulares da mesma unidade com concessão de desconto, o qual poderá ser extensivo a eventual arrematante.** A Sra. Fernanda apresentou a estratégia jurídica desenvolvida com o novo advogado (Dr. Victor) para a Unidade 74, cuja dívida inviabiliza a arrematação em leilão.

	Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
Subtotal:	76.786,96	76.786,96	1.535,61	115.686,04	37.500,02	231.508,63
Total geral:						231.508,63

- **Dívida Atual: R\$ 231.508,63** (duzentos e trinta e um mil, quinhentos e oito reais e sessenta e três centavos), incluindo principal, multa, juros e correção monetária.
- **Estratégia Proposta (Plano de Redução):** Concessão de um **desconto** com o objetivo de **abater os Juros** (a maior parte da dívida acumulada), tornando o imóvel atrativo para leilão.
- **Novo Valor de Débito:** Aproximadamente **R\$ 115.822,59** (cento e quinze mil, oitocentos e vinte e dois reais e cinquenta e nove centavos).



Acesse nosso site ou baixe o app



auxiliadorapredial.com.br
Telefone de contato: 11 2348.4000

<



	Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
Subtotal:	76.786,96	76.786,96	1.535,61	115.686,04	37.500,02	231.508,63
Total geral:						231.508,63

Composição da Dívida e Sugestão de Plano de Redução (Abatimento dos Juros)

Descrição	Valor Original	Valor Principal	Multa	Juros	Atualização Monetária	Total
Subtotal Original	76.786,96	76.786,96	1.535,61	115.686,04	37.500,02	231.508,63
Abatimento	-	-	-	(115.686,04)	-	(115.686,04)
Novo Total	76.786,96	76.786,96	1.535,61	0,00	37.500,02	115.822,59

- **Condição:** A Gerente enfatizou que esta é uma **exceção da exceção** e não abrirá **precedente** para nenhuma outra unidade, sendo uma medida estratégica para reverter a situação da dívida.
- **Dívida de IPTU:** Há um débito adicional de **IPTU** desde 2021, totalizando cerca de **R\$ 8.800,00**, que se soma ao valor final para o arrematante.

prefeitura.sp.gov.br (<http://www.capital.sp.gov.br/>)
Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL): 049.040.0185-0

Código da imagem: Ouvir Som Gerar Novo Código

Consultar débitos de IPTU Limpar

SQL: 049.040.0185-0
Endereço: R DR NICOLAU ALBERTO DEFINA , 473 AP 74 - BL 2 SAUDE CEP: 04291-000

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2025	1	R\$428,32	EM ABERTO
2024	1	R\$333,78	DÍVIDA ATIVA
2023	1	R\$372,61	DÍVIDA ATIVA
2022	1	R\$352,24	DÍVIDA ATIVA
2021	1	R\$213,48	DÍVIDA ATIVA



Acesse nosso site ou baixe o app



auxiliadorapredial.com.br
Telefone de contato: 11 2348.4000

</



Extrato válido para 28/10/2025



Cidade de
São Paulo

Procuradoria
Geral do Município

Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 049.040.0185-0

Consolidação dos Débitos	
Dívidas Não Ajuizadas	2.289,08
Dívidas Ajuizadas	5.525,53
Encargos	966,52
Valor total de dívidas em aberto	R\$ 8.781,13

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
819.815.2/08-3	2003	TLIX-TRSD	1.347,34	737,63	200301	Ajuizado	Em Aberto
819.815.2/08-3	2003	TLIX-TRSD	87,59	0,00	200302	Ajuizado	Em Aberto
819.815.2/08-3	2003	TLIX-TRSD	85,83	0,00	200303	Ajuizado	Em Aberto
819.815.2/08-3	2004	TLIX-TRSD	2.022,46	0,00	200401	Ajuizado	Em Aberto
819.815.2/08-3	2005	TLIX-TRSD	1.982,31	0,00	200501	Ajuizado	Em Aberto
	2021	IPTU	488,16	48,81	10	Não Ajuizado	Em Aberto
	2022	IPTU	686,13	68,61	10	Não Ajuizado	Em Aberto
	2023	IPTU	630,42	63,04	10	Não Ajuizado	Em Aberto
	2024	IPTU	484,37	48,43	10	Não Ajuizado	Em Aberto

Possibilidades de Saída (Sujeitas à Aprovação em Assembleia):

- Nova Arrematação em Leilão:** A ata, com o desconto aprovado, é enviada aos autos judiciais. O juiz notifica a redução dos juros, aumentando a atratividade do imóvel para arrematantes, que podem abater o IPTU do valor da arrematação.
 - Acordo com o Proprietário Atual:** O juiz notifica o proprietário da Unidade 74 sobre o desconto aprovado pelo Condomínio, oferecendo-lhe a oportunidade de **quitar o valor reduzido (R\$ 115 mil)** e permanecer com o apartamento.
 - Adjudicação pelo Condomínio:** Caso as opções 1 e 2 falhem, o Condomínio pode **requerer a adjudicação** (tomada) da unidade. Neste cenário, o Condomínio torna-se responsável pela unidade e pode vendê-la para recuperar o valor da dívida.
- Impacto do IPTU na Adjudicação:** Foi levantada a questão de que, na modalidade de adjudicação pelo Condomínio, o débito do **IPTU não seria automaticamente quitado**, permanecendo atrelado ao imóvel, um ponto que impacta a venda futura.



Acesse nosso site ou baixe o app



auxiliadorapredial.com.br
Telefone de contato: 11 2348.4000



- Honorários Anteriores:** Foi esclarecido que o escritório de advocacia anterior, Andrade Cordeiro, subestabeleceu o processo **sem reserva de honorários** (abriu mão do pagamento). No entanto, a dívida de honorários com o escritório mais antigo (Dra. Margarida e Dra. Sônia) ainda precisa ser negociada, embora a prioridade seja a resolução do débito principal.
- Prejuízo Assumido:** Foi reconhecido que a redução da dívida representa **abrir mão** de um valor devido, mas é o melhor caminho para **movimentar a unidade**, garantir o pagamento do principal e fazer com que a unidade volte a gerar receita condominial mensalmente.

Assim, a votação seguiu por etapas:

Opção	Proposta	Resultado	Observações
I	Adjudicação do imóvel pelo Condomínio (Condomínio adquirir o bem).	Rejeitada por unanimidade	Não é viável para o Condomínio assumir o bem e a dívida de IPTU.
II	Arrematação do imóvel (após ser oferecido ao titular).	Aprovada por unanimidade	É o rito legal. É possibilidade que o atual titular não tenha condições de comprar e o imóvel vá a leilão.
III	Aprovação do Plano de Redução (Redução dos juros, fixando o débito em R\$ 115.686,04).	Aprovada por unanimidade	Necessária para viabilizar a arrematação e encerrar a situação.

Considerações finais: O Síndico (Digo) e a Gerente (Fernanda) agradeceram a presença, a união e a franqueza de todos os presentes, ressaltando o esforço em conjunto para a melhoria do Condomínio. Foi feita uma breve homenagem à Sra. Josiane por sua contribuição ao Conselho Consultivo. Nada mais havendo a ser deliberado, a Sra. Presidente deu por encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata, que segue devidamente assinada por ela, Presidente, e por mim, Secretária.

Documento assinado digitalmente
SOLANGE HYPOLITO VICENTE TOSCANO
Data: 24/12/2025 13:04:47-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Solange Hipólito V. Toscano
Presidente

Documento assinado digitalmente
FERNANDA AMANCIO DOS SANTOS
Data: 26/12/2025 07:02:53-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fernanda Amancio
Secretária



Acesse nosso site ou baixe o app



auxiliadorapredial.com.br
Telefone de contato: 11 2348.4000