



3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Rua Libero Badaró, n. 425, 29º andar - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: 3rtd@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 9.172.240 de 27/08/2026

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **11 (onze) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 27/08/2026, protocolado sob nº 9.702.407, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **9.172.240** no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Denominação

CONDOMINIO REGENCY

CNPJ nº 59.087.718/0001-00

Natureza:

ATA DE CONDOMÍNIO ELETRÔNICA

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

Assinador Uniproof:(Padrão:)
Raquel Batistuci de Souza Nincao:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))
Mariana Chiari:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 27 de agosto de 2026

Assinado eletronicamente

Danilo Monteiro de Campos
Escrevente Autorizado

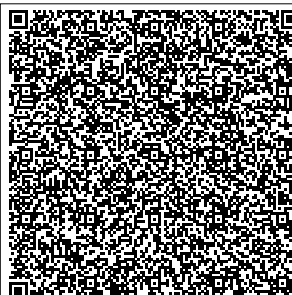
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 134,45	R\$ 38,22	R\$ 26,22	R\$ 7,08	R\$ 9,24
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 6,50	R\$ 2,81	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 224,52



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 qr code.

00291405482250503



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

1131834TICC000186165CC26M

Página

000001/000011

Registro Nº

9.172.240

27/08/2026

Protocolo nº 9.702.407 de 27/08/2026 às 12:54:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.172.240** em **27/08/2026** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 134,45	R\$ 38,22	R\$ 26,22	R\$ 7,08	R\$ 9,24	R\$ 6,50	R\$ 2,81	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 224,52



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO REGENCY, CNPJ: 59.087.718/0001-00, REALIZADA NO DIA 18 DE AGOSTO DE 2026.

Nodia18 de agosto de 2026,às 19h30, foi realizada na forma presencial a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Edifício REGENCY, localizado na Rua Teodoro de Beaupaire, 208, São Paulo/SP. A reunião foi convocada conforme o edital enviado previamente aos condôminos. Estiveram presentes os condôminos por si e/ou seus representantes legais, conforme lista de presença. Ainda presente, representante da administradora Lello Condomínios Ltda., Sra. Mariana Martins Chiari. Inicialmente, foi indicada e eleita para presidir os trabalhos a Sra. Raquel Batistuci de Souza Nincao, da unidade 103 a qual convidou a mim,Sra. Mariana Martins Chiari, para secretariá-la, o que foi aceito sem qualquer oposição dos presentes. Iniciados os trabalhos, a representante da administradora, Sra.Mariana Martins Chiari fez a leitura do edital de convocação, como segue:1 - Prestação e aprovaçãode contas referente ao período de março/25 a fevereiro/26; 2 - Apresentação e aprovação da previsão orçamentária para o próximo exercício; 3 - Aprovação do sistema de Portaria híbrida; 4 - Aprovação do projeto da segunda fase da obra de impermeabilização e readequação da área comum;

5 - Esclarecimentos e deliberação para decisão de como se dará a arrematação da unidade que está sob cobrança judicial, caso o valor arrecadado seja menor que o valor devido ao condomínio; 6 - Assuntos de interesses gerais, não passíveis de aprovação.

Item 1 - Prestação e aprovação de contas referente ao período de março/25 a fevereiro/26. Com a Sra. Mariana Martins Chiari apresentou a prestação de contas do período,conforme segue: pessoal - R\$ 43.980,80, manutenção e conservação - R\$ 11.194,23, consumo R\$ 10.302,69, tributos e taxas R\$ 42,97, administrativos R\$ 1.859,66, isenção síndico R\$ 1.138,40, outras despesas R\$ 268,70 e caixa local R\$ 978,40, totalizando um valor médio de gastos mensais em R\$ 70.803,41, conforme quadro abaixo:

DESPESAS	VALORES
PESSOAL	R\$ 43.980,80
MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	R\$ 11.194,23
CONSUMOS	R\$ 10.302,69
TRIBUTOS E TAXAS	R\$ 42,97
ADMINISTRATIVOS	R\$ 1.859,66
SEGURO PREDIAL	R\$ 1.037,56
INSENÇÃO SÍNDICO	R\$ 1.138,40
OUTRAS DESPESAS	R\$ 268,70
CAIXA LOCAL	R\$ 978,40
PROVISÃO DE INADIMPLÊNCIA	R\$ 0,00
TOTAL MÉDIA	R\$ 70.803,41

Informou, ainda, que o condomínio encerrou o mês de fevereiro com saldo total em conta de R\$ 102.762,16, composto por conta ordinária no valor de R\$ -11.363,50, fundo de reserva no em R\$ -45.861,75, 13º salário R\$ 66.749,13 e fundo de impermeabilização R\$ 94.238,13.



RESUMO FINANCEIRO - FEVEREIRO 2026				
DESCRIÇÃO	SALDO ANT.	CREDITO	DEBITO	SALDO FINAL
CONTA ORDINÁRIA	-R\$ 18.629,33	R\$ 67.715,93	-R\$ 72.894,26	-R\$ 11.363,50
FUNDO DE RESERVA	-R\$ 49.248,59	R\$ 3.386,84	R\$ 0,00	-R\$ 45.861,75
13º SALARIO	R\$ 74.703,82	R\$ 3.489,61	R\$ 0,00	R\$ 65.749,28
FUNDO P/ IMPERMEABILIZAÇÃO	R\$ 84.722,49	R\$ 25.494,70	-R\$ 15.979,06	R\$ 94.238,13
SALDO FINAL	R\$ 91.548,39	R\$ 100.087,08	-R\$ 88.873,32	R\$ 102.762,16

Foi aberto para dúvidas e não havendo nenhuma, o item foi colcoado em votação, sendo as contas do período aprovada por unanimidade. Item 2 - Apresentação e aprovação da previsão orçamentária para o próximo exercício. Foram apresentados cenários de previsão orçamentária, com destaque para o impacto do custo de pessoal conforme o modelo de portaria adotado. Foi informado que a arrecadação média do condomínio era de aproximadamente R\$ 71.000,00 e as despesas médias de aproximadamente R\$ 70.000,00, restando folga mensal em torno de R\$ 1.000,00, considerada insuficientepara emergências e intercorrências. No cenário de manutenção do modelo atual de portaria híbrida (remota suprimdo férias, folgas, intervalos e eventuais faltas), foi apresentado reajuste de 10,47% sobre a parcela condominial, com despesa mensal total estimada em R\$ 79.421,00 (considerando cota ordinária, com fundo de reserva calculado à parte), conforme quadro abaixo:

PREVISÃO ORDINÁRIA	MÉDIA DE DESPESAS	PROPOSTA
PESSOAL	R\$ 43.980,89	R\$ 47.634,36
MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	R\$ 11.194,23	R\$ 11.452,90
CONSUMOS	R\$ 10.302,69	R\$ 9.774,30
TRIBUTOS E TAXAS	R\$ 42,97	R\$ 50,00
ADMINISTRATIVOS	R\$ 1.859,66	R\$ 1.796,87
SEGURO PREDIAL	R\$ 1.037,56	R\$ 2.025,20
ISENÇÃO	R\$ 1.138,40	R\$ 1.196,00
OUTRAS DESPESAS	R\$ 268,75	R\$ 100,00
CAIXA LOCAL	R\$ 978,49	R\$ 900,00
PROVISÃO DE INADIMPLÊNCIA	R\$ 0,00	R\$ 4.492,32
TOTAL MÉDIA	R\$ 70.803,64	R\$ 79.421,95

Foi informado que, para as unidades padrão (apartamentos 11, 12, 13, 14, 21 e demais padrões), a cota ordinária proposta seria de R\$ 1.196,02 e o fundo de reserva de R\$ 59,79,totalizandoR\$ 1.255,81,mantendo-se os valores de isenções e13º conforme já praticados.Para as quatro unidades maiores, foi informado o valor de R\$ 1.978,00 de cota ordinária e R\$ 95,01 de fundo de reserva, totalizando R\$ 1.995,79.

Fração	Qtd	Unidades	Cota Ordinária (P)	Fundo de Reserva (P)	Total (P)
		11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53, 54, 61, 62, 63, 64, 71, 72, 73, 74, 81, 82, 83, 84, 91, 92, 93, 94, 101, 102, 103, 104, 111, 112, 113, 114, 121, 122, 123, 124, 131, 132, 133, 134,			
	1,507	60 141,142,143,144,151,152,153,154	1.196,02	59,79	1.255,81
	2,395	4 161,162,163,164	1.900,78	95,01	1.995,79

Também foi apresentado cenário de portaria 100% física, com necessidade de retorno e contratação de folguista, com reajuste informado de 17%, e despesa mensal total

Página

000003/000011

Registro Nº

9.172.240

27/08/2026

Protocolo nº 9.702.407 de 27/08/2026 às 12:54:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.172.240** em **27/08/2026** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 134,45	R\$ 38,22	R\$ 26,22	R\$ 7,08	R\$ 9,24	R\$ 6,50	R\$ 2,81	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 224,52



estimada em R\$ 84.537,80, com risco de impactos adicionais em caso de intercorrências (doenças, coberturas e necessidade de contratação extra). Após debates, foi deliberado manter o modelo de portaria híbrida como atualmente praticado, com reajuste de 10,47%, tendo sido consignado que a deliberação ocorreu por unanimidade dos presentes, sendo o reajuste iniciado em 10/2026. Item 3 - Aprovação do sistema de Portaria híbrida . Foi esclarecido que a portaria permaneceria no formato híbrido já adotado, com a portaria remota suprimindo férias, folgas, intervalos de almoço e possíveis faltas, mantendo-se a equipe nos moldes atuais. Foi registrado que a alternativa de migração para portaria remota com escala 12x36 implicaria demissões e custos rescisórios estimados em R\$ 187.000,00, acrescidos de aproximadamente R\$ 35.000,00 em razão de convenção coletiva, totalizando cerca de R\$ 222.000,00, o que foi considerado inadequado no contexto de obras em andamento. Também foi debatido que a alternativa de portaria 100% física, com folguista, elevaria o custo e poderia demandar horas extras e/ou contratação adicional em intercorrências. Ao final, foi deliberada a manutenção do sistema de portaria híbrida por unanimidade. Item 4 - Aprovação do projeto da segunda fase da obra de impermeabilização e readequação da área comum. Foi informado que a segunda fase seria unificada com a fase subsequente, com o objetivo de concluir integralmente a obra, abrangendo a área do fundo até a região da guarita, incluindo demolições necessárias, retirada de jardim, alambrado e pisos, bem como a execução de rasgo lateral sob a piscina para ventilação permanente do deck e equipamentos. Foi informado que a obra teria início em setembro, com previsão de 210 dias úteis, podendo haver acréscimo em caso de chuvas (para cada dia de chuva, três dias úteis). Foi esclarecido que a empresa contratada para esta etapa seria a KARD CONSTRUTORA LTDA., inscrita no C.N.P.J. sob o nr. 61.498.846/0001-98, mencionando-se que foram realizadas verificações de idoneidade e documentação, sem apontamentos relevantes. Foi registrado que o escopo contratado com a KARD não contemplaria todos os itens de acabamento complementares, tendo sido mencionado que além do rateio, haverá necessidade de recursos adicionais para itens como pintura de muros, paisagismo, novo alambrado, pisos e iluminação, estimando-se gasto adicional de pelo menos R\$ 230.000,00, sendo citado, a título exemplificativo, que somente o custo do alambrado da quadra poderia alcançar R\$ 95.000,00. Foi esclarecido que a churrasqueira permaneceria bloqueada e que o salão de festas também precisaria ser fechado, pois seria necessário arremate da manta com intervenção em portas e parte do piso, demandando posterior reforma para restabelecimento do uso. Quanto ao planejamento de execução, foi informado que a demolição ocorreria de uma vez, iniciando-se pelo fundo para evitar trânsito de entulho sobre áreas já entregues, e que a prioridade de entrega seria a recomposição dos acessos, considerando moradores com dificuldade de locomoção, além da quadra, por ser execução mais simples. Após esclarecidas todas as dúvidas, o item foi colocado em votação, sendo aprovado por unanimidade. Neste item também foi discutido a destinação da área correspondente à casa do zelador, cuja demolição foi indicada como necessária no contexto da obra. Foram apresentadas três hipóteses: (i) implantação de pet place, com grama sintética, ponderando-se prós e contras, inclusive necessidade de ponto de água e impacto de limpeza; (ii) implantação de mercado/mercadinho, por empresa fornecedora que instalaria a estrutura (inclusive possibilidade de modelo tipo container/envidraçado), com potencial de pagamento de aluguel ao condomínio e necessidade de previsão elétrica; e (iii) construção de nova área para funcionários no local, com reorganização da área atual para lixeira estruturada, hipótese considerada mais funcional, porém com custo estimado em torno de R\$ 100.000,00, entendida como financeiramente não recomendável no momento. Após debates, foi colocada em votação a alternativa de



mercado/mercadinhona área dacasa do zelador,tendo sido aprovada por unanimidadedospresentes,ficando consignado que as previsões de infraestrutura (elétrica e demais necessidades) seriam consideradas no planejamento da obra. Item 5 - Esclarecimentos e deliberação para decisão de como se dará a arrematação da unidade que está sob cobrança judicial, caso o valor arrecadado seja menor que o devido. Foi informado que há uma unidade em cobrança judicial, sob Processo nr.: 0110489-36.2007.8.26.0010 e em procedimento de arrematação/leilão, com prazo mencionado até 02/09, e que, conforme orientações recebidas, seria necessária a emissão de “carta de desconto” para viabilizar a arrematação, uma vez que, sem o desconto, o arrematante teria de suportar diferença elevada entre o valor de arrematação e o montante da dívida condominial, o que reduziria a atratividade do leilão. Foi esclarecido que o total da dívida com o condomínio é superior a R\$ 1.000.000,00, e que, do valor da arremtação seria deduzido o IPTU, hipótese em que o que o condomínio poderia receber aproximadamente R\$ 882.000,00 sem a carta de desconto, porém com baixa probabilidade de arrematação. Foi apresentada proposta para que o condomínio aceitasse receber 60% do valor da dívida, correspondente a R\$ 660.000,00, e, após deduções de honorários e despesas, o valor líquido estimado ao condomínio seria de R\$ 462.750,00. Esclareceu-se o que a deliberação naquele momento se restringia à autorização para emissão da carta de desconto, ficando a destinação futura dos recursos para deliberação oportunamente, quando do efetivo ingresso do numerário, tendo sido mencionadas possibilidades como custeio de itens não contemplados no rateio da obra, melhorias, elevadores e adequações elétricas para viabilização de carregamento de veículos elétricos. Ao final, a realização da carta desconto nos termos apresentados para viabilizar a arrematação do leilão, foi deliberada e aprovada, por unanimidade dos presentes. Item 6 - Assuntos de interesses gerais, não passíveis de aprovação . A Sra. Síndica tomou a palavra e comunicou que estará de férias no período de 07 a 28/09/2026, período em que o condomínio estará sob os cuidados da subsíndica, expressou mais uma vez a vedação de que condôminos ingressem e permaneçam na portaria, sob pena de infração. Não havendo mais assuntos a serem tratados, determinou o presidente da mesa o encerramento dos trabalhos às 21h00 e a lavratura da presente ata, que segue assinada digitalmente, com validade jurídica assegurada pela LEI 14.063/20.

São Paulo, 18 de agosto de 2026.

ASSINADO ELETRONICAMENTE

Documento assinado no Assinador Uniproof. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.uniproof.com.br/validate/LDZSF-79CBQ-KEJRH-86KQ7>.