



1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da
Comarca de Guarulhos/SP

Manuel Sanches de Almeida - Oficial
CNPJ: 51.260.743/0001-31

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Jd.São Paulo - Guarulhos/SP
CEP: 07110-060 - Tel.: (11) 2464-0935
www.1riguarulhos.com.br

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA EM RELAÇÃO A TERCEIROS

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo contendo 38 página(s), foi apresentado em 19/06/2026, o qual foi protocolado sob nº 315058, e registrado sob o nº **402219** em 19/06/2026, deste 1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE GUARULHOS – SP na presente data.

Parte Principal
CONDOMINIO EDIFICIO WINDSOR GARDEN - CNPJ: 58.478.470/0001-45

Natureza
ATA

Documento assinado digitalmente por:
LUAN SANTOS - ESCRIVENTE

Emolumentos	Estado	SEFAZ	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 326,51	R\$ 92,84	R\$ 63,76	R\$ 17,17	R\$ 22,44
Município	Ministério Público	Diligência	Outras despesas	Total
R\$ 16,29	R\$ 15,82	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 554,83

 1114844TIFD000779601HP26A	Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico: https://selodigital.tjsp.jus.br	 1114844TIFD000779601HP26A	Para verificar o conteúdo integral do documento, leia o QRCode ao lado ou acesse o site: www.rtdbrasil.org.br/certidao_registro e informe o número do selo abaixo: 1114844TIFD000779601HP26A
--	---	---	---

PÁGINA 1 / 38 REGISTRO Nº 402219 19/06/2026	Protocolo nº315058 de 19/06/2026: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros registrado sob o nº 402219 em 19/06/2026, neste 1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP Assinado digitalmente por LUAN SANTOS - ESCRIVENTE.								
	Oficial	Estado	SEFAZ	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Outros	Condução
	R\$ 326,51	R\$ 92,84	R\$ 63,76	R\$ 17,17	R\$ 22,44	R\$ 15,82	R\$ 16,29	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Total									R\$ 554,83



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WINDSOR GARDEN

CNPJ 58.478.470/0001-45

Rua Ariston de Azevedo, nº 33 – Jardim Zaira – Guarulhos/SP

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
Modalidade Presencial

Aos **vinte e oito dias de maio de dois mil e vinte e seis**, em segunda chamada, tem início a assembleia, conforme convocação realizada por Edital (**Anexo I**). Este edital está regularmente expedido, conforme preceitua a Lei 10.406/02 - Artigo 1.350 e a Convenção do Condomínio. Participaram os senhores condôminos constantes na Lista de Presença (**Anexo II**). Quanto às unidades inadimplentes, seguiu-se o que determina os termos do artigo 1.335, inciso terceiro, do Código Civil (Lei 10.406/02): “[...] **votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite**”, mesmo que todos tenham sido convocados. A instalação da assembleia foi realizada pela representação legal, **Marcio Augusto Silva de Carvalho - Síndico**. Após a instalação, eleita a presidência dos trabalhos, **Andrea Mazutti Malveiro - unidade 41** e, para secretariar os trabalhos, **Eduardo Barboza da Silva**. Após a leitura da pauta, seguem as discussões e deliberações: **Item 01 – Discutir e votar o relatório e as contas do Síndico, relativas ao exercício findo. No portal do condomínio www.villagua.com.br – com login e senha da sua unidade – estão publicadas as contas e os respectivos documentos das despesas. Caso tenha extraviado o seu login e senha, solicitar pelo e-mail contato@villagua.email: o representante da administradora, expos a prestação de contas, relativa ao período de janeiro a dezembro de 2025, parte integrante desta ata (**Anexo III**). O(s) saldo(s) negativo(s) da conta ordinária, serão ajustados contabilmente. Após os esclarecimentos e relatos acerca dos atos de gestão. Encerrados os esclarecimentos, a Presidência dos trabalhos colocou o item em votação. Após a apuração, o **item foi aprovado por unanimidade dos presentes; Item 02 – Informes sobre ações judiciais: 1) O advogado do Condomínio, Dr. Danny Cheque**, apresentou aos condôminos o histórico da reclamação trabalhista movida por ex-funcionário (porteiro), processo nº 1000598-87.2022.5.02.0323. Informou que a ação foi proposta em abril de 2022 e que o Condomínio**



VILLAGUA EMP. ESPEC. EM CONDOMÍNIOS 08 03 1996 a 2026 – 30 anos!

PÁGINA 2 / 38 REGISTRO Nº 402219 19/06/2026	Protocolo nº315058 de 19/06/2026: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros registrado sob o nº 402219 em 19/06/2026, neste 1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP Assinado digitalmente por LUAN SANTOS - ESCRIVENTE.								
	Oficial	Estado	SEFAZ	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Outros	Condução
	R\$ 326,51	R\$ 92,84	R\$ 63,76	R\$ 17,17	R\$ 22,44	R\$ 15,82	R\$ 16,29	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Total									R\$ 554,83



apresentou defesa. Após a sentença, que condenou o Condomínio ao pagamento de verbas trabalhistas, ambas as partes interpuseram Recurso Ordinário e Adesivo. O processo seguiu ao Tribunal Regional do Trabalho e posteriormente ao Tribunal Superior do Trabalho, por meio de Recurso de Revista e Agravo de Instrumento, até o trânsito em julgado. Com a decisão definitiva, foram apresentados cálculos no valor de R\$ 252.538,96. Para reduzir o impacto financeiro, foi solicitada, em nome do Condomínio, audiência de conciliação, na qual, após negociações de aproximadamente duas horas, o valor foi reduzido para R\$ 165.000,00, parcelados em 23 vezes. Todas as parcelas e obrigações foram quitadas pelo Condomínio até dezembro de 2025. O advogado informou que a reclamação trabalhista está encerrada, restando apenas a restituição do depósito recursal retido no TST. As medidas administrativas já foram iniciadas, porém ainda não há previsão para liberação do valor e, **2) A Dra. Caroline, representando o escritório Euzebio Inigo Funes Advogados Associados**, contratado pelo condomínio, apresentou aos presentes o andamento da ação de execução de cotas condominiais referente à unidade de propriedade do Sr. Ali Ahmad El Majdoub, processo nº 1042610-51.2015.8.26.0224, esclarecendo inicialmente o histórico processual e as particularidades que contribuíram para a morosidade do feito. Foi informado que, após a distribuição da ação e a efetivação da penhora do imóvel, surgiram obstáculos relacionados à titularidade registral da unidade, uma vez que a Sra. Simone Lopes Fernandes passou a figurar como adquirente do bem em negócio cuja validade foi objeto de discussão judicial. Tal circunstância impossibilitou, à época, a averbação da penhora na matrícula do imóvel, exigindo a adoção de diversas medidas processuais para regularização da situação e prosseguimento da execução. Somente após a solução dessas questões foi possível efetivar a averbação da constrição judicial e dar andamento aos atos expropriatórios. Também foi esclarecido que o imóvel possui outra constrição judicial decorrente de processo diverso em que o Sr. Ali, figura como devedor, circunstância que igualmente impacta a condução da execução. Na sequência, informou-se que o processo atualmente aguarda decisão judicial acerca da aprovação do edital de leilão já encaminhado para publicação, havendo expectativa de realização do certame em meados de julho de 2026. Foi esclarecido que, após a publicação do edital, o leiloeiro disponibilizará material de divulgação contendo as informações do imóvel, o qual será encaminhado ao síndico para ampla divulgação. Na oportunidade, foram apresentados aos presentes os valores aproximados constantes dos



PÁGINA 3 / 38 REGISTRO Nº 402219 19/06/2026	Protocolo nº315058 de 19/06/2026: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros registrado sob o nº 402219 em 19/06/2026, neste 1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP Assinado digitalmente por LUAN SANTOS - ESCRIVENTE.								
	Oficial	Estado	SEFAZ	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Outros	Condução
	R\$ 326,51	R\$ 92,84	R\$ 63,76	R\$ 17,17	R\$ 22,44	R\$ 15,82	R\$ 16,29	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Total									R\$ 554,83



demonstrativos atualizados disponibilizados pelo escritório jurídico, ressaltando-se que todos os montantes estão sujeitos à atualização monetária, incidência de juros, custas e demais encargos até a data do efetivo pagamento, arrematação ou encerramento da execução. Foi informado que o débito condominial perfazia aproximadamente R\$ 1.195.286,75, composto por principal, multa, correção monetária, honorários advocatícios, custas e despesas processuais. Também foi esclarecido que o imóvel possui débito de IPTU estimado em R\$ 136.861,50, crédito que possui preferência legal sobre o crédito condominial em eventual alienação judicial. Quanto ao imóvel objeto da execução, foi apresentada avaliação judicial aproximada de R\$ 1.318.204,09, destacando-se que, em segunda praça, o lance mínimo poderá corresponder a 50% da avaliação, representando valor aproximado de R\$ 659.102,04. Considerando a existência do débito tributário preferencial, foi demonstrada simulação meramente estimativa segundo a qual, do valor de uma eventual arrematação pelo lance mínimo, restariam aproximadamente R\$ 522.240,54 após a dedução do IPTU. Desse montante, haveria ainda a incidência de despesas processuais e honorários advocatícios contratuais e sucumbenciais, resultando em valor líquido estimado de aproximadamente R\$ 419.720,40 em favor do Condomínio. Foi esclarecido aos presentes que, diante da projeção financeira apresentada, o valor a ser recuperado em eventual alienação judicial será inferior ao débito executado, circunstância que implica na aceitação do produto da arrematação como forma de encerramento da execução, mesmo sem a recuperação integral do crédito condominial, entendimento que foi compreendido pelos presentes, haja vista o desinteresse do Condomínio em discutir processualmente com arrematantes. Diante desses números, foi esclarecido aos presentes que o crédito executado atualmente supera o valor líquido potencialmente recuperável por meio da alienação judicial do imóvel, de modo que o valor obtido com eventual arrematação terá que satisfazer integralmente o crédito condominial, circunstância decorrente da desvalorização do bem em segunda praça e da existência de créditos legalmente preferenciais. Também foram apresentadas as alternativas processuais a serem avaliadas caso o leilão reste negativo, consistentes na formulação de pedido de nova avaliação judicial do imóvel ou, alternativamente, requerimento para imissão do Condomínio na posse da unidade, visando possibilitar sua locação e a geração de renda para amortização do débito. Por fim, foi exposta aos presentes a possibilidade jurídica de adjudicação do imóvel pelo próprio Condomínio mediante aproveitamento do





crédito executado. Contudo, esclareceu-se que essa medida demandaria desembolso imediato referente à comissão do leiloeiro, assunção integral dos débitos de IPTU, pagamento dos honorários advocatícios de êxito, além dos custos cartorários, tributários e documentais necessários à regularização da propriedade. Considerando o elevado investimento exigido e o fato de o Condomínio ser composto por apenas 12 unidades autônomas, entendeu-se que tal alternativa não se mostra, neste momento, financeiramente viável, podendo, entretanto, ser reavaliada futuramente caso as circunstâncias assim recomendem. Os esclarecimentos foram prestados aos presentes, que demonstraram compreensão quanto às particularidades do caso, aos riscos envolvidos e às alternativas atualmente disponíveis para recuperação do crédito condominial;

Item 03 – Apresentação da previsão orçamentária para o próximo período: representante da administradora, expos a previsão orçamentária, parte integrante da ata – Anexo III. Outro ponto importante, é a inadimplência, sendo necessário medidas mais eficazes, a exemplo: **a) Circular informativa:** conscientizar o morador sobre a importância de manter em dia a sua cota mensal; **b) Prazo e cobrança judicial:** reduzir o prazo bancário e, passou o mês, enviar para cobrança jurídica (com 10% de honorários. Caso não pague amigavelmente, será aberta a ação judicial. Lembrando que, mesmo sendo bem único de família, a dívida de condomínio pode levar o imóvel para praça (ou popular leilão) e, **c) Protesto:** o protesto tem custo para o condomínio, e maior ainda para o devedor por ser maior que os honorários do advogado na fase amigável. Pelo custo, é indicado protestar apenas uma das cotas em aberto. Fica claro que, muitas vezes a inadimplência é estimulada pelo valor da multa de 2%, e o condômino opta em pagar outras contas. Agora, se o condomínio não quita seus débitos, ou faz as manutenções necessárias, além dos transtornos a todos, ainda pode ir à insolvência. Se isto ocorrer, todos perdem com a desvalorização do seu imóvel. Portanto, podemos relacionar a cota de condomínio com o barco a remo num treinamento ou competição, conforme foto nesta apresentação. Os remadores têm como objetivo chegarem em determinado ponto. No caso da cota mensal de condomínio, o objetivo é ser quitada dentro do mês de vencimento. Assim o condomínio vai conseguir honrar com as obrigações mensais, a exemplo da água, energia, contratos e, geralmente, uma das maiores despesas em condomínio: folha de pagamento. Após os devidos esclarecimentos, a Presidência dos trabalhos colocou em votação a previsão orçamentária, apresentando as seguintes opções: Risco A (24,67%), Risco AA (19,17%) e Risco AAA (17,33%). Foi





sugerido pelos condôminos o reajuste de 10%. Encerrada a votação, foram apurados os seguintes resultados: **aprovado, por unanimidade, o reajuste de 10%. Segue o quadro relativo à cota condominial a partir do mês de julho de 2026:**

UNID	QD	TOTAL POR UNIDADE	RATEIO MENSAL	FUNDO DE OBRAS	REEMBOLSO IPTU	INADIMP	DIF. FRAÇÃO OBRA	DIF. FRAÇÃO COTA
11 a 111	11	R\$ 3.019,25	R\$ 2.270,49	R\$ 282,71	R\$ 150,78	R\$ 159,11	R\$ 17,29	R\$ 138,87
121	1	R\$ 3.019,25	R\$ 3.936,71	R\$ 490,18	R\$ 261,43	R\$ 275,87	-R\$ 190,18	-R\$ 1.754,76
TOTAL	12	R\$ 36.231,00	R\$ 28.912,10	R\$ 3.599,99	R\$ 1.920,01	R\$ 2.026,08	R\$ 0,01	-R\$ 227,19

Item 04 – Assuntos Gerais: não houve manifestações ou assuntos relevantes a serem registrados. **Nada mais havendo a tratar, a presidência dos trabalhos, deu por encerrada a assembleia, agradecendo aos que dela participaram. Na secretaria dos trabalhos, lavrei a presente ata, seguindo assinada - de forma manual ou digital e certificado digital – pela presidência e por mim.**

Andrea Mazutti Malveiro
Presidência
CPF.: 187.471.618-84

Eduardo Barboza da Silva
Secretaria
CPF.: 401.486.248-80



PÁGINA
6 / 38
REGISTRO Nº
402219
19/06/2026

Protocolo nº315058 de 19/06/2026: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros registrado sob o nº **402219** em 19/06/2026, neste 1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP Assinado digitalmente por LUAN SANTOS - ESCRIVENTE.

Oficial	Estado	SEFAZ	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Outros	Condução	Total
R\$ 326,51	R\$ 92,84	R\$ 63,76	R\$ 17,17	R\$ 22,44	R\$ 15,82	R\$ 16,29	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 554,83



EDITAL DE CONVOCAÇÃO

MODALIDADE PRESENCIAL

Pelo presente Edital, ficam os senhores condôminos do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WINDSOR GARDEN**, convocados para a **ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**. A assembleia será realizada no dia **28 de maio de 2026**. A primeira convocação será às **19h30min**, conforme determina a Convenção do Condomínio, ou, em segunda convocação, às **20h00min** com qualquer número de condôminos presentes, salvo quando tiver matérias que exigirem quórum especial, conforme preceitua a Lei 10.406/02. A ata será assinada pelo Presidente ou Secretário e, no caso da ausência de qualquer um destes membros, deverá ser assinada por duas testemunhas presentes, sendo uma delas, a representação legal, responsável por este edital.

Local: nas dependências do Condomínio. Ordem do dia:

- Item 01** – Discutir e votar o relatório e as contas do Síndico, relativas ao exercício findo. No portal do condomínio www.villagua.com.br – com login e senha da sua unidade – estão publicadas as contas e os respectivos documentos das despesas. Caso tenha extraviado o seu login e senha, solicitar pelo e-mail contato@villagua.email.
- Item 02** - Informes sobre ações judiciais.
- Item 03** – Apresentação da previsão orçamentária para o próximo período.
- Item 04** – Assuntos gerais.

Participação: nos termos da Lei nº 10.406/02, participam e votam as unidades em dia com a cota de condomínio. No caso de falta à assembleia em apreço, implicará na anuência às deliberações dos participantes, as quais se tornarão obrigatórias a todos. **Procuração:** caso não possa comparecer, o condômino poderá ser representado por procurador devidamente autorizado por procuração e, será observado, pela presidência dos trabalhos, o disposto na Convenção do Condomínio. **Participação:** ressaltamos a importância da participação de todos para as deliberações que impactam a coletividade.

Guarulhos, 05 de maio de 2026

EDIFÍCIO WINDSOR GARDEN
Síndico



VILLAGUA EMP. ESPEC. EM CONDOMÍNIOS 08 03 1996 a 2026 – 30 anos!

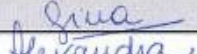
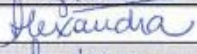
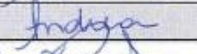
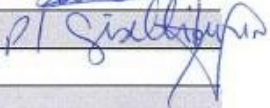


Lista de Presença

Data da posição: 27/05/2026

Condomínio: 0091 - Condomínio Ed. Windsor Garden

Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 28 de maio de 2026.

Bloco	Unidade	Condômino	Telefone	Assinatura
0	000011	Serafina Regina O Martello de Souza	996591316	
0	000031	Alexandra R. H. Trilha Storti	92686-7430	
0	000041	Alexandre Kiste Malveiro	98376-9559	
0	000051	Rosa Maria Trilha	999481869	
0	000061	Marcio Augusto Silva de Carvalho	996260040	
0	000081	Flavio Eduardo Cuch		
0	000091	Elifa Emp. e Participações		
0	000101	Ricardo Shimohirao		
0	000111	Vasco Antonio Rosseti		
0	000121	Espólio Celso Moreno		

Emitido em 28/05/2026 09:20:25 - Página 1 de 1

7

PÁGINA

8 / 38

REGISTRO Nº

402219

19/06/2026

Protocolo nº315058 de 19/06/2026: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros registrado sob o nº **402219** em 19/06/2026, neste 1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP Assinado digitalmente por LUAN SANTOS - ESCRIVENTE.

Oficial	Estado	SEFAZ	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Outros	Condução	Total
R\$ 326,51	R\$ 92,84	R\$ 63,76	R\$ 17,17	R\$ 22,44	R\$ 15,82	R\$ 16,29	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 554,83

ASSEMBLEIA
GERAL
ORDINÁRIA

MODALIDADE

Presencial

DATA

28. 05 . 2026

1ª CONVOCAÇÃO

19h30

2ª CONVOCAÇÃO

20h00

www.villagua.com.br



CONDOMÍNIO
WINDSOR
GARDEN

- Item 01

– Discutir e votar o relatório e as contas do Síndico, relativas ao exercício findo. No portal do condomínio www.villagua.com.br – com login e senha da sua unidade – estão publicadas as contas e os respectivos documentos das despesas. Caso tenha extraviado o seu login e senha, solicitar pelo e-mail contato@villagua.email.
- Item 02

- Informes sobre ações judiciais.
- Item 03

– Apresentação da previsão orçamentária para o próximo período.
- Item 04

– Assuntos gerais.

ABERTURA

Organização da Mesa de Trabalho

PRESIDÊNCIA

Condução da assembleia

SECRETARIA

Registro e lavratura da ata

- Item 01

– Discutir e votar o relatório e as contas do Síndico, relativas ao exercício findo. No portal do condomínio www.villagua.com.br – com login e senha da sua unidade – estão publicadas as contas e os respectivos documentos das despesas. Caso tenha extraviado o seu login e senha, solicitar pelo e-mail contato@villagua.email.
- Item 02

- Informes sobre ações judiciais.
- Item 03

– Apresentação da previsão orçamentária para o próximo período.
- Item 04

– Assuntos gerais.



//

O Portal do Condomínio tem sido consultado regularmente pelos condôminos

Ferramenta essencial de transparência e agilidade no acesso às informações.

TRANSPARÊNCIA

Portal do Condomínio

www.villagua.com.br

Acesso com *USUÁRIO* e *SENHA*

01

DISPONIBILIDADE

Receitas, despesas, saldos e documentos fiscais ficam disponíveis mensalmente aos condôminos.

02

CANAIS DE DÚVIDA

Após o envio das pastas mensais, eventuais dúvidas do Conselho Fiscal ou Consultivo — relativas à gestão (Síndico) ou à execução (Administradora) — são respondidas mediante questionamento formal.

03

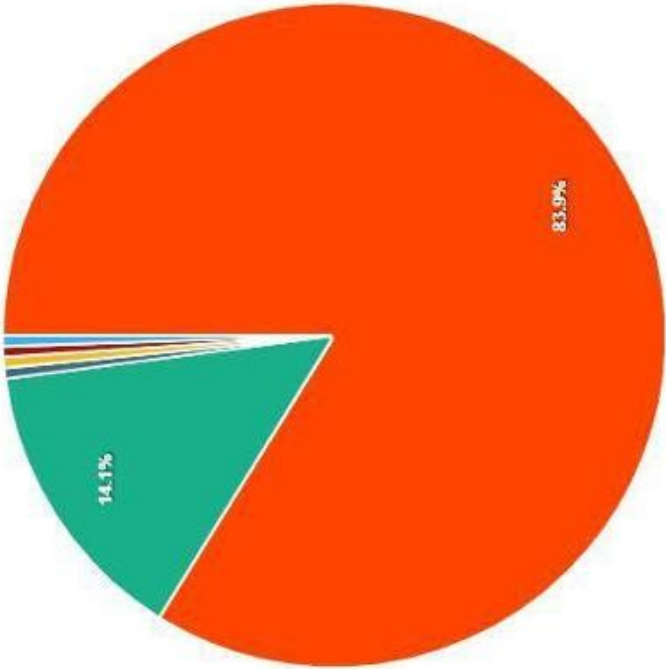
BASE DESTA PC

Os dados desta Prestação de Contas são os indicadores de topo da base financeira do condomínio.

VILLAGUA · CONDOMÍNIOS E CONVIVÊNCIA

13

- 161 - Segunda via nova versão
- 27 - Cotas Pendentes Online
- 1 - Lista Recados
- 1 - Lista pessoas cadastradas
- 1 - Cotas pendentes mobile
- 1 - Cadastro de recados





Protocolo nº315058 de 19/06/2026: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros registrado sob o nº **402219** em 19/06/2026, neste 1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP Assinado digitalmente por LUAN SANTOS - ESCRIVENTE.

Oficial	Estado	SEFAZ	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Outros	Condução	Total
R\$ 326,51	R\$ 92,84	R\$ 63,76	R\$ 17,17	R\$ 22,44	R\$ 15,82	R\$ 16,29	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 554,83

RESUMO FINANCEIRO

Período 01/01/2025 a 31/12/2025 — Edifício Windsor Garden

RESUMO FINANCEIRO CONTÁBIL				
Conta	Saldo Anterior	Créditos	Débitos	Saldo Atual
ORDINÁRIA	-R\$ 19.801,43	R\$ 404.066,97	R\$ 403.020,91	-R\$ 18.755,37
FUNDO DE OBRAS	R\$ 72.328,56	R\$ 37.679,53	R\$ 19.801,43	R\$ 90.206,66
RATEIO INDENIZAÇÃO TRABALHISTA	R\$ 36.021,61	R\$ 13.244,37	R\$ 34.200,00	R\$ 15.065,98
REPASSE	R\$ 0,00	R\$ 4.204,11	R\$ 4.204,11	R\$ 0,00
ACORDOS/PARCELAMENTOS	R\$ 0,00	R\$ 27,00	R\$ 27,00	R\$ 0,00
TOTAL	R\$ 88.548,74	R\$ 459.221,98	R\$ 461.253,45	R\$ 86.517,27

RESUMO FINANCEIRO BANCÁRIO				
Conta Bancária	Saldo Anterior	Créditos	Débitos	Saldo Atual
Conta Repasse	R\$ 0,00	R\$ 2.390,02	R\$ 2.390,02	R\$ 0,00
Caixa Econômica Federal	R\$ 33.095,15	R\$ 413.320,18	R\$ 435.252,89	R\$ 11.162,44
Conta Poupança 01	R\$ 55.453,59	R\$ 31.613,33	R\$ 14.558,69	R\$ 72.508,23
Lançamento Futuro	R\$ 0,00	R\$ 11.898,45	R\$ 9.051,85	R\$ 2.846,60
TOTAL	R\$ 88.548,74	R\$ 459.221,98	R\$ 461.253,45	R\$ 86.517,27

Saldo Anterior

R\$ 88.548,74

Total Receitas

371.691,46

Total Despesas

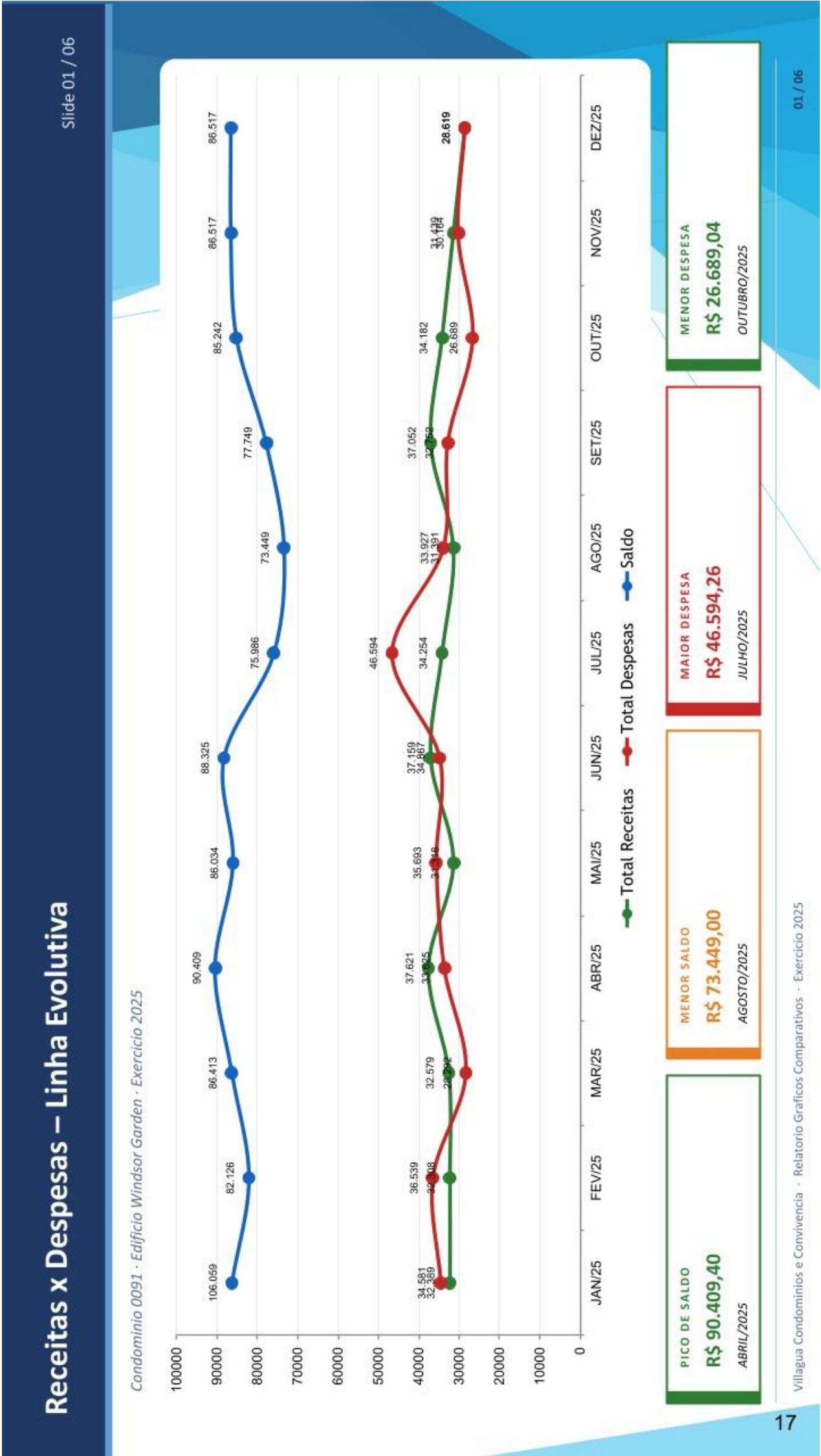
R\$ 373.722,93

Saldo Final

R\$ 86.517,27

Protocolo nº315058 de 19/06/2026: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros registrado sob o nº **402219** em 19/06/2026, neste 1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP Assinado digitalmente por LUAN SANTOS - ESCRIVENTE.

Oficial	Estado	SEFAZ	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Outros	Condução	Total
R\$ 326,51	R\$ 92,84	R\$ 63,76	R\$ 17,17	R\$ 22,44	R\$ 15,82	R\$ 16,29	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 554,83





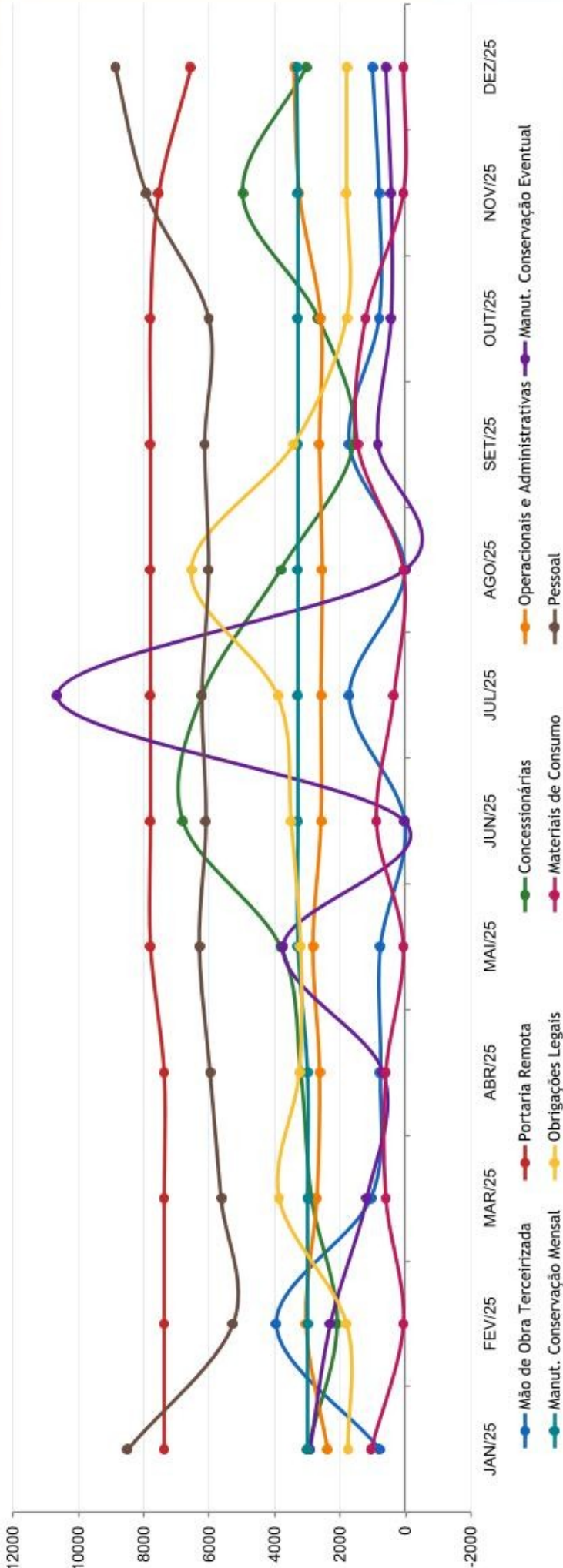
Protocolo nº315058 de 19/06/2026: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros registrado sob o nº **402219** em 19/06/2026, neste 1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP Assinado digitalmente por LUAN SANTOS - ESCRIVENTE.

Oficial	Estado	SEFAZ	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Outros	Condução	Total
R\$ 326,51	R\$ 92,84	R\$ 63,76	R\$ 17,17	R\$ 22,44	R\$ 15,82	R\$ 16,29	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 554,83

Comparativo de Despesas – Categorias Ordinárias

Slide 03 / 06

Condomínio 0091 - Edifício Windsor Garden - Exercício 2025



PICO PESSOAL

R\$ 8.869,94

DEZEMBRO/2025

PICO PORTARIA REMOTA

R\$ 7.815,54

MAIO/2025

MANUT. EVENTUAL PICO

R\$ 10.662,65

JULHO/2025

PICO CONCESSIONÁRIAS

R\$ 6.813,74

JUNHO/2025



Slide 03 / 06



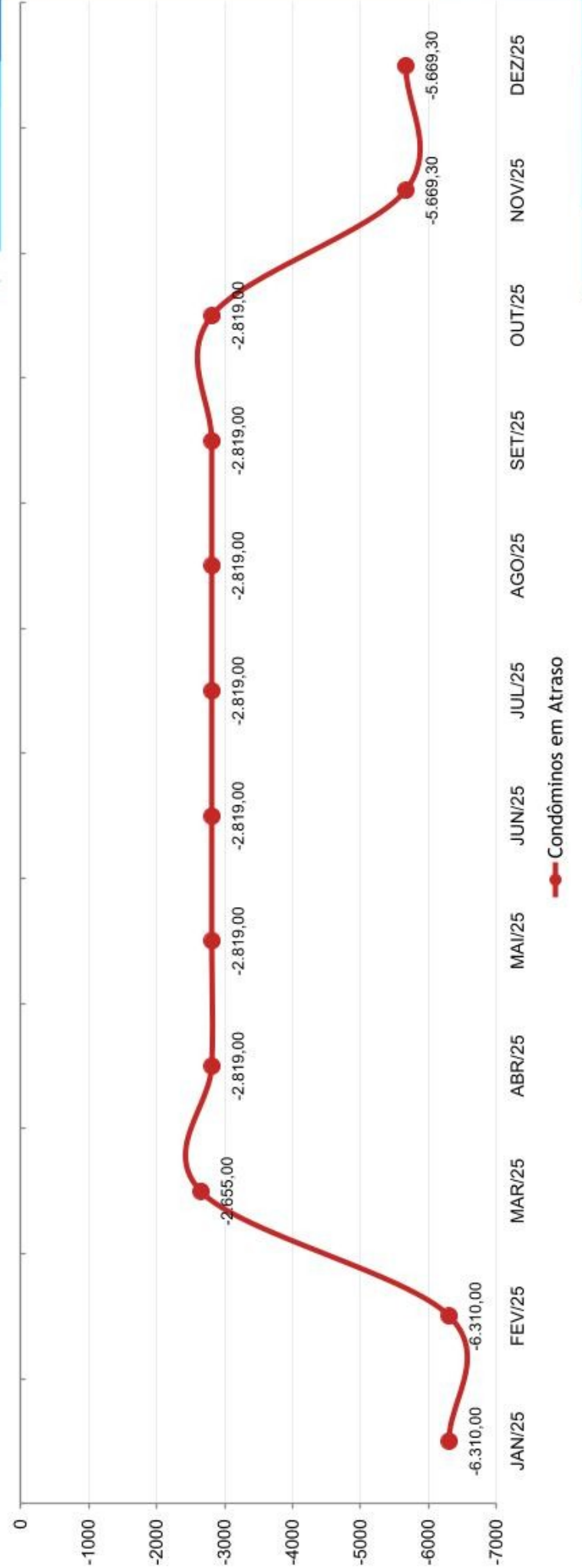
Protocolo nº315058 de 19/06/2026: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros registrado sob o nº **402219** em 19/06/2026, neste 1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP Assinado digitalmente por LUAN SANTOS - ESCRIVENTE.

Oficial	Estado	SEFAZ	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Outros	Condução	Total
R\$ 326,51	R\$ 92,84	R\$ 63,76	R\$ 17,17	R\$ 22,44	R\$ 15,82	R\$ 16,29	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 554,83

Condôminos em Atraso – Série Mensal

Slide 06 / 06

Condomínio 0091 - Edifício Windsor Garden - Exercício 2025



PIOR ATRASO
-R\$ 6.310,00
JANEIRO/2025

MENOR ATRASO
-R\$ 2.655,00
MARÇO/2025

SALDO FINAL (DEZ)
-R\$ 5.669,30
Dezembro / 2025

MÉDIA MENSAL 2025
-R\$ 3.862,22
Média dos 12 meses



Protocolo nº315058 de 19/06/2026: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros registrado sob o nº **402219** em 19/06/2026, neste 1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP Assinado digitalmente por LUAN SANTOS - ESCRIVENTE.

Oficial	Estado	SEFAZ	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Outros	Condução	Total
R\$ 326,51	R\$ 92,84	R\$ 63,76	R\$ 17,17	R\$ 22,44	R\$ 15,82	R\$ 16,29	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 554,83

BENCHMARK DE INADIMPLÊNCIA

Windsor Garden vs. Mercado — 2025



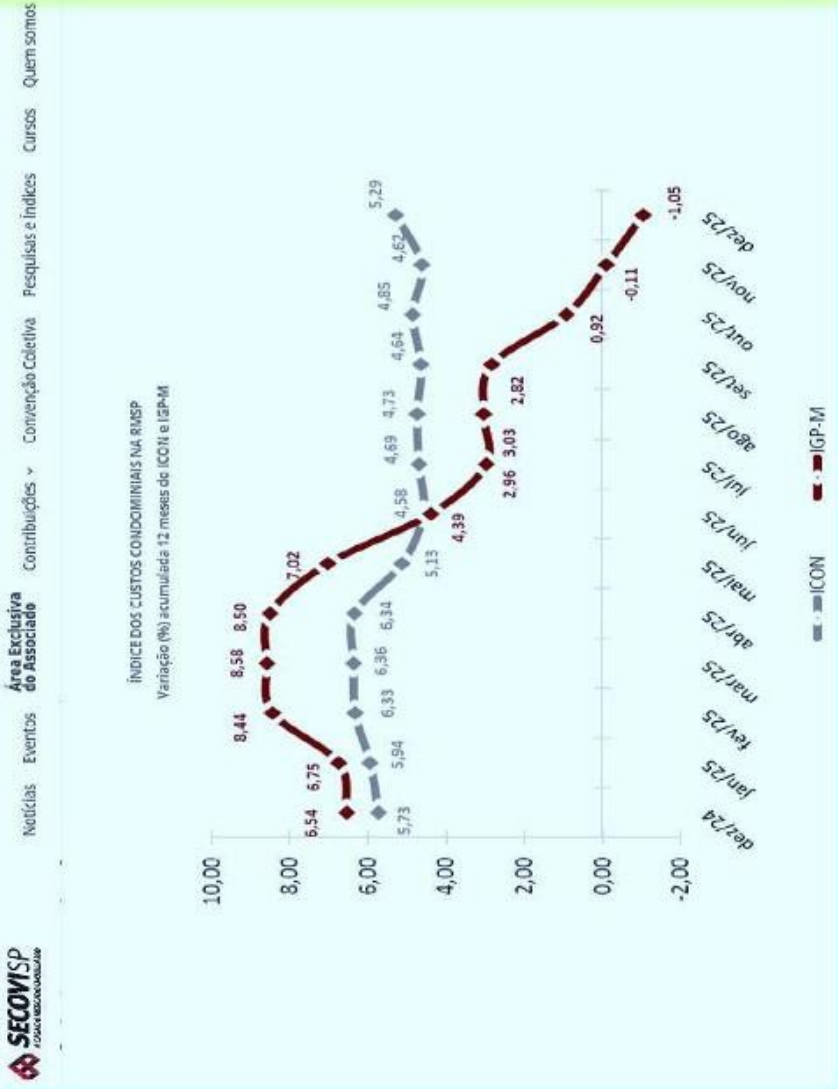
Regularidade Cadastral — CND				
Condomínio Edifício Windsor Garden CNPJ: 58.478.470/0001-45 AGO: 30/04/2026				
Nº	ÓRGÃO	PESQUISA	COMPROVANTE	OBSERVAÇÃO
01	RECEITA FED.	CND - Tributos Federais e Dívida Ativa	Código: F886.EA01.D8CC.4B3C	NÃO CONSTAM PENDÊNCIAS
02	FGTS	Certidão de Regularidade	Certificação: 2026041307560428574688	SITUAÇÃO REGULAR
03	JUST. TRAB.	Débitos Trabalhistas	Certidão: 40316344/2026	NÃO CONSTA
04	TRT 2º REG.	Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas	Código: 174.087.285.167	NÃO CONSTAM
05	TRT 2º REG.	Certidão Ações Trabalhistas - Proc. Físico	Certidão: 241720/2026	NÃO CONSTA
06	PMESP	AVCB - Corpo de Bombeiros	AVCB nº: 519996	Validade: 18/06/2026
07	PMG	Tributos Mobiliários	Certidão: 1072358/2026	Não possui débitos
08	SINDÍCIOS	REDINO - CCT / Convenção Coletiva de Trabalho	Certificado: 1233090	HABILITADO - Validade 30/09/2026
09	ACE	Pendências e restrições financeiras	SCPC nº: 014555342-4	Score 724 — Negociação Recomendada
Condomínio Edifício Windsor Garden — Prestação de Contas 2025				

Protocolo nº315058 de 19/06/2026: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros registrado sob o nº **402219** em 19/06/2026, neste 1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP Assinado digitalmente por LUAN SANTOS - ESCRIVENTE.

Oficial	Estado	SEFAZ	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Outros	Condução	Total
R\$ 326,51	R\$ 92,84	R\$ 63,76	R\$ 17,17	R\$ 22,44	R\$ 15,82	R\$ 16,29	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 554,83

ÍNDICES: ICON SECOVI SP, INADIMPLÊNCIA & RELATÓRIO FINANCEIRO

Taxa de inadimplência	
Qtde.	Valor
2,04 %	2,02 %
2,04 %	1,98 %
2,04 %	1,99 %
2,04 %	1,99 %
2,04 %	1,99 %
2,04 %	2,00 %
4,08 %	4,00 %
2,04 %	2,03 %
2,00 %	2,01 %
2,04 %	2,01 %
2,04 %	2,02 %
2,22 %	2,19 %



Posição 31/12/2025 — Edifício Windsor Garden

Oficial	Estado	SEFAZ	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Outros	Condução	Total
R\$ 326,51	R\$ 92,84	R\$ 63,76	R\$ 17,17	R\$ 22,44	R\$ 15,82	R\$ 16,29	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 554,83

AÇÃO ESTRATÉGICA

Campanha Inadimplência Zero

01

CIRCULAR

Comunicação inicial ao condômino inadimplente, em caráter informativo e cordial.

02

JURÍDICO

Escalonamento para o setor jurídico após o mês de vencimento.

03

PROTESTO

Protesto extrajudicial do débito junto aos cartórios competentes.

PÁGINA

28 / 38

REGISTRO Nº

402219

19/06/2026

Protocolo nº315058 de 19/06/2026: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros registrado sob o nº **402219** em 19/06/2026, neste 1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP Assinado digitalmente por LUAN SANTOS - ESCRIVENTE.

Oficial	Estado	SEFAZ	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Outros	Condução	Total
R\$ 326,51	R\$ 92,84	R\$ 63,76	R\$ 17,17	R\$ 22,44	R\$ 15,82	R\$ 16,29	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 554,83

NOTA IMPORTANTE

Divisão de Tarefas

O que diz a lei de condomínio!

28

VILLAGUA · CONDOMÍNIOS E CONVIVÊNCIA

NOTA IMPORTANTE

Gestão e Funções administrativas

GESTÃO DO SÍNDICO

24 horas / 365 dias por ano

Conforme o Código Civil Brasileiro

- Representar o condomínio ativa e passivamente
- Gerir finanças e prestar contas anualmente em AGO
- Assegurar manutenção das áreas comuns
- Convocar assembleias para deliberar
- Cumprir a Convenção e o Regimento Interno

ART. 1.348 - CÓDIGO CIVIL

O síndico pode ser responsabilizado por atos ou omissões que causem prejuízo ao condomínio.

FUNÇÕES ADMINISTRATIVAS

Horário Comercial

Conforme o Código Civil Brasileiro

- Além desta apresentação as administradoras, executam mais de 100 funções administrativas — de natureza operacional e de apoio à gestão.

O parágrafo 2º do art. 1.347 do Código Civil (CC), permite que o síndico transfira a terceiro, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, desde que tal transferência seja aprovada em assembleia e não haja vedação na convenção do condomínio.

PAUTA

Ordem
do Dia

Item 01 – Discutir e votar o relatório e as contas do Síndico, relativas ao exercício findo. No portal do condomínio www.villagua.com.br – com login e senha da sua unidade – estão publicadas as contas e os respectivos documentos das despesas. Caso tenha extraviado o seu login e senha, solicitar pelo e-mail contato@villagua.email.

Item 02 - Informes sobre ações judiciais.

Item 03 – Apresentação da previsão orçamentária para o próximo período.

Item 04 – Assuntos gerais.

30

VILLAGUA CONDOMÍNIOS E CONVIVÊNCIA

PAUTA

Ordem
do Dia

31

VILLAGUA CONDOMÍNIOS E
CONVIVÊNCIA

Item 01 – Discutir e votar o relatório e as contas do Síndico, relativas ao exercício findo. No portal do condomínio www.villagua.com.br – com login e senha da sua unidade – estão publicadas as contas e os respectivos documentos das despesas. Caso tenha extraviado o seu login e senha, solicitar pelo e-mail contato@villagua.email.

Item 02 - Informes sobre ações judiciais.

Item 03 – Apresentação da previsão orçamentária para o próximo período.

Item 04 – Assuntos gerais.



Indicadores

01

INDICADOR

ICON SECOVI-SP

Índice oficial de referência para correção de valores condominiais.

02

INDICADOR

ÍNDICE DE INADIMPLÊNCIA

Medida consolidada do quadro de inadimplência do condomínio.

03

INDICADOR

RELATÓRIO FINANCEIRO

Consolidação dos resultados do exercício em análise.

Imagens e dados utilizados apenas para fins ilustrativos

VILLAGUA IMOBILIÁRIA E ADMINISTRATIVA Painel de Ajuste da Previsão Orçamentária Comparativo Realizado 2024 x 2025 Edifício Windsor Garden					BASE 2024	BASE 2025	AJUSTE PO	%
Pessoal					R\$ 6.144,19	R\$ 6.583,69	R\$ 6.583,69	22,73%
Mão de Obra Terceirizada					R\$ 1.282,58	R\$ 1.120,80	R\$ 1.120,80	3,87%
Portaria Remota					R\$ 7.424,30	R\$ 7.546,77	R\$ 7.546,77	26,05%
Manut. Conservação Mensal					R\$ 2.901,54	R\$ 3.201,19	R\$ 3.201,19	11,05%
Manut. Conservação Eventual					R\$ 1.188,99	R\$ 1.990,29	R\$ 1.400,00	6,87%
Materiais de Consumo					R\$ 295,34	R\$ 541,53	R\$ 541,53	1,87%
Concessionárias					R\$ 2.557,18	R\$ 3.678,92	R\$ 3.678,92	12,70%
Operacionais e Administrativas					R\$ 3.032,67	R\$ 2.765,53	R\$ 2.765,53	9,55%
Obrigações Legais					R\$ 2.386,26	R\$ 3.050,65	R\$ 1.536,16	5,30%
MÉDIA DA DESPESA					R\$ 27.213,05	R\$ 30.479,37	R\$ 28.374,59	100,00%
* Ajustes sobre a base 2025: – Excluído IPTU mensal (R\$ 1.514,49) da conta OBRIGAÇÕES LEGAIS, pois é rateado à parte conforme carnê anual. – Reduzido Manut. Cons. Mensal (R\$ 590,29)								

34

Villagua Condomínios e Convivência | Previsão Orçamentária 2026 | Edifício Windsor Garden

1

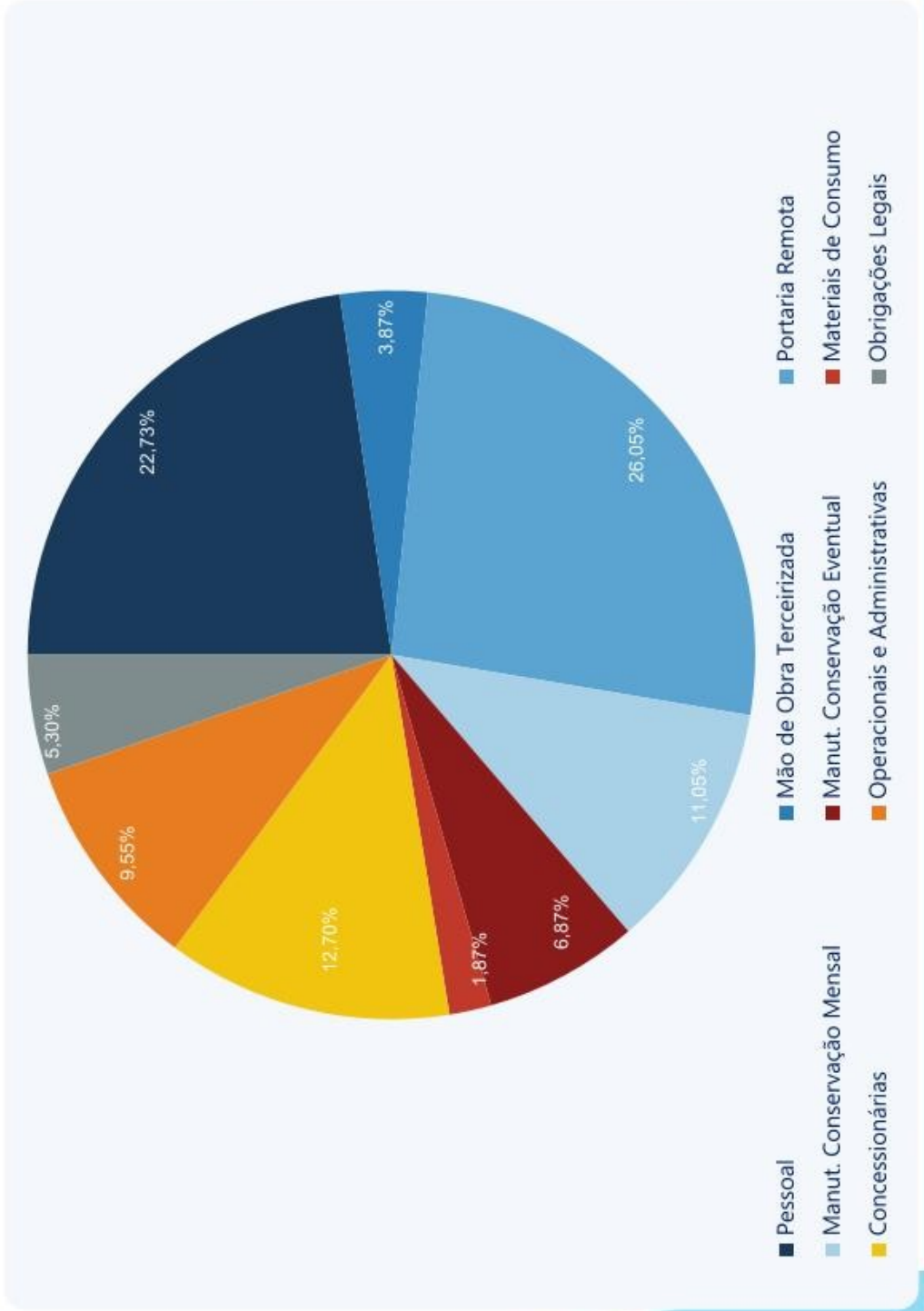
Oficial	Estado	SEFAZ	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Outros	Condução	Total
R\$ 326,51	R\$ 92,84	R\$ 63,76	R\$ 17,17	R\$ 22,44	R\$ 15,82	R\$ 16,29	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 554,83

VILLAGGIO

TRATTAMENTO D'ACQUA

Distribuição das Despesas — 2026

Composição percentual da cota mensal | APÓS AJUSTE



**Pessoal + Mão de Obra Terc. +
Portaria Remota +
CONCESSIONÁRIAS**

65,36%
da cota mensal total

Oficial	Estado	SEFAZ	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Outros	Condução	Total
R\$ 326,51	R\$ 92,84	R\$ 63,76	R\$ 17,17	R\$ 22,44	R\$ 15,82	R\$ 16,29	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 554,83

Quadro de Risco e Valor da Cota (Sem IPTU)

ICON Secovi-SP: 5,29% | Inadimplência: 9,68% / 4,68% / 3,227% | PO Anterior: R\$ 26.283,71

TABELA DE RISCO

DADOS GERAIS	RISCO A	RISCO AA	RISCO AAA
Rateio total atual	R\$ 26.283,71	R\$ 26.283,71	R\$ 26.283,71
Desp. Ajustada (Sem IPTU) > 7,96%		R\$ 28.374,59	R\$ 28.374,59
(+) ICON Secovi-SP 5,29%	R\$ 1.501,02	R\$ 1.501,02	R\$ 1.501,02
(+) Inadimplência	R\$ 2.891,96 (9,68%)	R\$ 1.445,98 (4,84%)	R\$ 963,99 (3,227%)
COTA CORRIGIDA	R\$ 32.767,56	R\$ 31.321,59	R\$ 30.839,59
FATOR DE CORREÇÃO	1,2467	1,1917	1,1733

⚠ CORREÇÃO IMPLÍCITA: 7,96%

Diferença PO Anterior x Despesa Ajustada: Déficit de R\$ 2.090,88

UNIDADES	QTD	COTA ATUAL	RISCO A	DIF. A	RISCO AA	DIF. AA	RISCO AAA	DIF. AAA
Unid. 01-11	11	R\$ 2.064,08	R\$ 2.573,26	+R\$ 509,18	R\$ 2.459,71	+R\$ 395,63	R\$ 2.421,86	+R\$ 357,78
Unid. 12	1	R\$ 3.578,83	R\$ 4.461,68	+R\$ 882,85	R\$ 4.264,79	+R\$ 685,96	R\$ 4.199,17	+R\$ 620,34
TOTAL	12	R\$ 26.283,71	R\$ 32.767,56		R\$ 31.321,59		R\$ 30.839,59	

PAUTA

Ordem
do Dia

VILLAGUA CONDOMÍNIOS E
CONVIVÊNCIA

37

Item 01 – Discutir e votar o relatório e as contas do Síndico, relativas ao exercício findo. No portal do condomínio www.villagua.com.br – com login e senha da sua unidade – estão publicadas as contas e os respectivos documentos das despesas. Caso tenha extraviado o seu login e senha, solicitar pelo e-mail contato@villagua.email.

Item 02 - Informes sobre ações judiciais.

Item 03 – Apresentação da previsão orçamentária para o próximo período.

Item 04 – Assuntos gerais.

PÁGINA

38 / 38

REGISTRO Nº

402219

19/06/2026

Protocolo nº315058 de 19/06/2026: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros registrado sob o nº **402219** em 19/06/2026, neste 1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP Assinado digitalmente por LUAN SANTOS - ESCRIVENTE.

Oficial	Estado	SEFAZ	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Outros	Condução	Total
R\$ 326,51	R\$ 92,84	R\$ 63,76	R\$ 17,17	R\$ 22,44	R\$ 15,82	R\$ 16,29	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 554,83



ILMO. SR. OFICIAL DE REGISTRO

REQUERIMENTO

Na condição de APRESENTANTE, a UNIPROOF SERVICOS E TECNOLOGIA LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Queiroz Filho, 1700, Vila Hamburguesa – CEP 05319-000, inscrito no CNPJ/MF sob o no. 29.383.051/0001-21, vem, com fundamento no Código Civil e na Lei Federal 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), requerer a V.Sa. O REGISTRO do(a) documento: anexo(a).

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

Declaramos também, 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>



Uniproof Serviço e Tecnologia Ltda.
Cnpj: 29.383.051/0001-21

ASSINATURAS			
#	TÍTULO	CNPJ/CNPJ	NOME
1	Autor	01.406.206/0001-72	Vilagus Empresa Especializada Em Condominio Ltda
2	Presidente	187.471.618-84	Andréia Mazutti Malveiro
3	Secretário	401.486.248-80	Eduardo Barboza Da Silva
4	Signatário	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.			