

EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS DE 2024

O CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS, CNPJ 004.260.058/0001-25, situado na Estrada do Guriri, 2090, Caminho de Búzios - Cabo Frio- RJ, neste ato representado por seu síndico Sr. Cleverson Veronez, no uso de suas atribuições e de acordo com o disposto nos seus atos constitutivos, convenção do condomínio, legislação vigente e Constituição Federal de 1988, vem convocar pelo presente edital todos os condôminos para participarem da Assembleia Geral Ordinária de forma presencial, a ser realizada da maneira a seguir:

- 1) Durante os dias 21 e 22 de março de 2024, das 10h às 16h, quem desejar representar alguma unidade através de procuração deverá comparecer impreterivelmente à sede da administração, dentro do referido dia e horário, com a procuração original com firma reconhecida perante Cartório e cópia da que deseja utilizar, que será conferida com a original. Para garantir a harmonia e fluidez da AGO não serão aceitas procurações protocoladas em outros dias e horários e tampouco durante a assembleia.
- 2) O procurador será chamado por ordem de chegada e a procuração original será conferida com a cópia na presença do Procurador/Outorgado, representantes do jurídico do condomínio, representantes da empresa de contabilidade e funcionários do condomínio. Será verificada a i) adimplência e ii) titularidade da unidade autônoma, iii) preenchimento dos aspectos legais do instrumento de mandato e do art. 10.10 da Convenção sendo todas digitalizadas ao final do dia.
- 3) Devido aos trâmites de compensação bancária, durante os dias 21 e 22 de março de 2024, das 10h às 16h, um representante da empresa de contabilidade do condomínio estará à disposição dos condôminos para realizar prévia conferência de adimplência e viabilizar a aptidão ao voto, de modo a dar eficiência ao dia de votação da AGO;
- 4) No dia 23 de março de 2024 das 10h às 13h, na sede da administração, será entregue ao procurador uma lista das suas procurações consideradas aptas ao voto, informando de forma justificada a razão das eventuais inaptidões, com o seguinte critério objetivo em caso de conflito de procuração para mesma unidade i) existência de procuração mais recente, momento no qual será exibida o instrumento vigente.
- 5) **No dia 23 de março de 2024, às 17:00h, em primeira chamada e às 18:00h, em segunda e última chamada, ocorrerá a assembleia geral ordinária presencial na quadra poliesportiva do Condomínio dos Pássaros.**
- 6) Com a eleição do presidente da mesa da assembleia, as procurações serão depositadas nas mãos do presidente da assembleia antes de iniciada a reunião, nos termos do item 10.10 da Convenção: “Os condôminos poderão se fazer representar por procuradores gerais e bastantes para praticar quaisquer atos e contrair quaisquer obrigações inerentes à participação de uma assembleia geral devendo o instrumento da procuração ser depositado em mãos do presidente da assembleia antes de iniciada a reunião”.
- 7) Eleita a mesa da assembleia e iniciada a ordem do dia, serão discutidos e votados os seguintes atos:
 - a) Apresentação das ações tomadas de acordo com a decisão da AGO de 2022 e nova deliberação sobre as providências de engenharia ambiental e sanitária e/ou providências

jurídicas a serem tomadas pelo condomínio para eliminar ou minimizar impactos ambientais negativos do lançamento de efluentes líquidos em determinados pontos do condomínio;

- b) Prestação e aprovação das contas do exercício 2023/2024;
 - c) Aprovação da Previsão Orçamentária e consequente cota de rateio (2024/2025);
 - d) Apresentação e deliberação sobre aprovação da solução técnica e orçamento proposto para continuidade das obras contra o alagamento e consequente cota extraordinária;
 - e) No caso de aprovação do item d) escolha das ruas que serão contempladas nesta fase bem como a ordem de prioridade;
 - f) Deliberação sobre a necessidade de ampliar o prédio da administração através de obra de alvenaria;
 - g) Deliberação sobre a compra de um novo caminhão de médio porte e consequente cota extraordinária;
 - h) Deliberação sobre procedimento para recebimento e retirada de encomendas;
 - i) Deliberação sobre estabelecimento de prioridades e obras futuras: reformar pavimentação das ruas; reformar a quadra coberta com troca de telhado e das estruturas danificadas; elaborar projeto para modernização da portaria principal; reformar a passarela do Pero 2 dando continuidade ao padrão utilizado no Pero 1; ampliar a usina solar; construir nova área de transferência do lixo comum (Resíduos não Perigosos não Inertes – Classe IIA); construir uma quadra de tênis ao lado da churrasqueira do Pero 1; construção de campo de futebol de grama sintética no local do campo de futebol do Pero 1; transformar a rampa de skate Pero 1 em um *skatepark* infante juvenil, cobrir e adequar a quadra de *squash* para possibilitar outras modalidades e consequente cota extraordinária.
 - j) Assuntos gerais.
- 8) O condômino ou procurador devidamente habilitado, munido de documento de identidade oficial original com foto, deverá comparecer na quadra poliesportiva do condomínio no dia 23/03/2024 a partir das 15h para retirar sua cédula de votação e assinar a lista de presença;
- 9) A votação será realizada em urna única por item de deliberação e a apuração será realizada durante a assembleia na ordem dos itens de pauta.
- 10) Não será computado o voto: (i) com opção de voto que não foi definida como item de deliberação na cédula de votação em sua respectiva urna; (ii) que esteja rasurado ou danificado; (iii) que assinale mais de uma opção no item a ser votado;
- 11) Importante ressaltar que as contas e pastas contábeis e financeiras do condomínio estão, como sempre estiveram, à disposição na sede da administração, de segunda a sexta-feira, das 08h às 17h, para vista de quaisquer condôminos proprietários, respeitado os termos da lei geral de proteção de dados (lei 13.709/2018), bastando para isto o interessado efetuar o devido e prévio agendamento com a administração, sendo permitida a vista de até duas pessoas por vez acompanhada por funcionário da administração.

Esta convocação será enviada por e-mail e pelos correios aos condôminos.

Cabo Frio, RJ, 5 de março de 2024.

Cordialmente,



Cleverson Veronez

Síndico do Condomínio dos Pássaros