

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA  
DO CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS DO DIA 23/03/2024**

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 pelo seu síndico Sr. Cleverson Alessandro Veronez, no uso de suas atribuições e de acordo com o disposto nos seus atos constitutivos, convenção do condomínio e na legislação vigente, convocou, tempestivamente, por e-mail e por carta registrada entregue aos CORREIOS, os Condôminos para realizarem Assembleia Geral Ordinária, no dia 23 de março de 2024, às 17:00h, em primeira chamada e às 18:00h, em segunda e última chamada, de forma presencial, na quadra poliesportiva do Condomínio dos Pássaros. Ato contínuo, no dia 23 de março do ano de 2024, às 17:00h, aberto os trabalhos constatou-se não existir quórum de instalação para início da Assembleia geral ordinária, uma vez que não tinha número suficiente de condôminos e participantes previstos na Convenção para tal desiderato. Ato contínuo, às 18:00h teve início a Assembleia geral ordinária - AGO, em segunda chamada, nos termos dos arts. 1.352 e 1.353 do Código Civil. Tomou a palavra o síndico do Condomínio dos Pássaros, Sr. Cleverson Alessandro Veronez, que na oportunidade colocou no telão instalado na quadra poliesportiva o edital de convocação da AGO integralmente, nos seguintes termos: **"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 Però 2 dando continuidade ao padrão utilizado no Però 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 Però 1; construção de campo de futebol de grama sintética no local do campo de futebol do Però 1; transformar a rampa de skate Però 1 em um skatepark infantil, 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 funcionários da administração. Esta convocação será enviada por e-mail e pelos correios aos condôminos." Ato contínuo, o síndico, Cleverson Veronez, perguntou se alguns dos condôminos presentes desejavam se candidatar ao cargo de Presidente da AGO. Ato contínuo, o condômino Sílvio Cláudio Manhães de Almeida (Canários 329) se apresentou como candidato. Não havendo nenhum outro candidato, o síndico perguntou aos presentes se haveria a necessidade de realizar a votação utilizando a cédula de votação. Não havendo nenhuma manifestação favorável que a votação fosse realizada através da cédula de votação, continuou o síndico perguntando se alguém gostaria de registrar voto contrário ao condômino presidir a Assembleia, **não havendo nenhum voto contrário, o Sr. Sílvio Cláudio Manhães de Almeida, da unidade Canários 329, foi eleito presidente da Assembleia Geral Ordinária, por unanimidade.** Ato contínuo, o presidente da AGO perguntou, por três vezes, se algum condômino poderia ser o secretário da Assembleia, não havendo nenhum condômino manifestado interesse em secretariar a Assembleia, ficou escolhido em seguida, eu, Gabriela Carestiato Rodrigues, para secretariar a presente Assembleia. Ato contínuo, o presidente da

AGO tomou a palavra e solicitou ao síndico que iniciasse a apresentação do primeiro item de pauta: **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.** Ato contínuo, o síndico iniciou a apresentação do primeiro item de pauta, informou que se percebe, em vários pontos do condomínio, uma água permanentemente em determinadas ruas. Continuou dizendo que em 2022, foi trazido este problema para a Assembleia, disse que o condomínio fez teste destes efluentes em 2022 e em 2023 repetiu em alguns pontos o exame. O Síndico informou ainda que trouxe para a Assembleia de 2022 os resultados preliminares dos testes, realizados pela empresa Pontes Ambiental, que em alguns pontos não havia contaminantes, mas em outros havia alto índice de coliformes fecais. Lembrou ainda que durante este item na Assembleia de 2022, alguns especialistas falaram e esclareceram algumas dúvidas, em especial a do engenheiro Alexandre Pontes, da empresa Pontes Ambiental; do engenheiro Fernando Pinto; do jurídico do condomínio, além da participação de diversos condôminos que pediram a palavra na citada AGO passada. Por fim, o síndico apresentou em tela as opções deliberadas na Assembleia de 2022, informando ainda que a Assembleia deliberou pela opção que solicitava que fosse aguardado o laudo final da empresa Pontes Ambiental, e caso confirmado a suspeita de esgoto, o síndico deveria notificar os órgãos ambientais. Ato contínuo, o síndico colocou em tela diversos ofícios enviados as autoridades ambientais competentes, como por exemplo, ofício recebido pelo Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro - MPRJ, ofício recebido pelo Município de Cabo Frio, através da Secretaria do meio ambiente, e, ofício recebido pelo Instituto Estadual de Meio Ambiente, INEA, todos com protocolo de recebimento. Continuou o síndico informando que tais ofício tramitaram nestes órgãos e foi nos enviado respostas. Que o INEA mandou ofício para SERVAM e SEMASA. Ato contínuo, informou que técnicos e fiscais da SEMASA vieram ao condomínio e após prepararam um relatório fiscal. Em paralelo, emitiram duas notificações a condôminos e determinando que os referidos condôminos fizessem o esgotamento de seu sumidouro. Ato contínuo, o síndico afirmou ter comprovado que tomou as providências deliberadas pela Assembleia passada, logo no mês seguinte a mesma, mas o problema ainda continua. WQue na sua opinião, não é nada agradável ter os transeuntes que caminhar pelas Alamedas e se deparar com estas águas por cima das ruas. Aproveitou para dizer que muitas pessoas apresentam ideias visando soluções pontuais, que são na maioria das vezes para "resolver o meu problema a qualquer custo". Advertiu que a atual gestão não concorda com esta forma de agir, Por esta razão trouxe para o tema para a presente Assembleia para deliberação conjunta de como devemos proceder neste caso. Esclareceu que todas as opções de deliberação são editáveis, para que a Assembleia defina quais serão as opções de voto. Lembrou que na Assembleia de 2022, as opções também eram editáveis e a opção vencedora foi a sugestão de um condômino, feita na hora da Assembleia. Devolvida a palavra ao presidente da Assembleia, este disse que o condomínio quer solucionar esta questão mas trata-se de um problema complexo, e problemas complexos pedem soluções complexas. Continuou dizendo que neste momento gostaria de falar não como presidente da AGO mas como geógrafo, que trabalhou 32 anos na GEORIO, que quando foi instituído o condomínio colocou-se que aqui deveriam ser unidades unifamiliares, exatamente pela capacidade de absorção do solo e nós nos omitimos em vários terrenos, que você teria que ter uma casa só para cada família. E a realidade é que se tem 3 e as vezes 4 casas no mesmo terreno lançando efluentes. Que quando veio construir a sua casa aqui teve que deixar o projeto da casa no condomínio e que muitas normativas deixaram de ser executadas ao longo do tempo. Que na sua opinião fossa séptica têm necessidade de ter no mínimo 1.250 litros de capacidade e que ele já viu aqui instalação de fossas sépticas pequenas, que não resolvem o problema. Que em sua opinião existe outro problema que seria a geomorfologia. Que a região possui bastante

pedras e por ser uma região litorânea com uma camada pequena de terra embaixo dela um aquífero. Concluiu que existem vários impedimentos para que esta questão seja solucionada de forma técnica e adequada. Solicitou que fossem colocadas propostas viáveis e definitivas. Que em sua opinião a solução seria o esgotamento sanitário com ETE e advertiu que qualquer solução tem que ser realizada com consciência. No caso em concreto, observa que certas casas fazem seu esgotamento na calçada e os efluentes vão para o meio da rua. Continuou afirmando que outra questão seria o esgotamento das piscinas que lançam água de esgotamento e limpeza na rua. Que em sua opinião poderia ser buscada uma solução junto a Prolagos através de uma parceria público privada. Reafirmou que seja aberta a sessão com consciência para que ante aos problemas complexos sejam apresentadas soluções complexas e exequíveis. Ato contínuo, o síndico tomou a palavra e reafirmou que as opções são editáveis e que colocou em tela as opções que estavam na Assembleia de 2022 para facilitar o início dos trabalhos. Questionado sobre a rede de esgoto da Prolagos o síndico respondeu que a 'subsíndica geral, Suely, procurou a Prolagos e a mesma informou que inexistente rede de esgoto passando na frente do condomínio. O síndico continuou dizendo que poderia colocar como uma das opções de deliberação buscar proposta da Prolagos, caso seja vontade da Assembleia. Ato contínuo, o presidente da Assembleia solicitou que os presentes se inscrevessem para falar ordenadamente e pediu que falassem ao microfone para identificar o orador. Ato contínuo, tomou a palavra a condômina Marcia que afirmou acreditar que o condomínio Bosque do Perú tem rede de esgoto e o condomínio Alfavile também tem. Questionou porque não tem rede passando na frente do condomínio dos Pássaros. Ato contínuo, a subsíndica Suely tomou a palavra e disse que foi na Prolagos e foi informada que não tem rede passando na frente do condomínio dos Pássaros e que desconfia que a rede do Bosque do Perú vai na direção da Gamboa. E que a rede do Alfavile passa pelo Tangará, não passando na frente do condomínio dos Pássaros. Ato contínuo, o presidente Silvio tomou a palavra e afirmou que a rede do Alfavile realmente passa pelo Tangará. Ato contínuo, o condômino Luiz Magno, Alameda 7, unidade 663, tomou a palavra e disse que obras domésticas não resolveram e não resolverão, que a Prolagos coloca água aqui dentro e tem que tirar. Afirmou que vai votar para procurar a Prolagos, procurar em grupo, de pessoas interessadas, que tenham conhecimento técnico. Afirmou que na sua opinião a Prolagos tem todo interesse em fazer e que a obra poderia ser financiada em 10 ou 30 anos. Disse que o condomínio tem 6 milhões de inadimplência em dívidas prescritas e que se o jurídico cobrasse entraria dinheiro para fazer esta obra e outras. Ato contínuo, tomou a palavra a sra Marilene, unidade 217, Bem-te-vis, disse que queria saber a quantidade de procurações que foram depositadas nas mãos do presidente da Assembleia, pois se a quantidade de procurações for maior que a quantidade de pessoas não faz sentido as pessoas estarem ali, mas que se o presidente invalidar as procurações e contar somente os votos presenciais, ela apoia. Continuou ela dizendo que foi vistoriar as pastas presentes na Assembleia e que pediu um "razão" da conta do advogado, para analisar o que estavam pagando, disse que só trouxeram o "diário" do banco, e que pelo diário ela não conseguiu analisar e ficou insatisfeita por causa disto. O presidente da AGO, tomou a palavra e disse que as procurações estão válidas pelo novo código civil, que existem muitas leis que as pessoas podem discordar, mas o que está escrito na lei é que a procuração é válida. Continuou dizendo que não adianta polemizar novamente sobre procurações e que existem problemas maiores para serem resolvidos. O síndico, tomou a palavra e solicitou que a empresa Hedge, contabilidade, informasse a quantidade de procurações que foram pré-validadas. O Dr. Thiago, do jurídico do Condomínio, tomou a palavra e explicou que no condomínio são 1693 unidades e que até em respeito as pessoas nos dois dias que antecederam a Assembleia foi feita a pré-validação das procurações, verificando a adimplência, a validade do instrumento detalhadamente. Verificando se o outorgante que está outorgando a procuração possui os citados poderes, justamente para ter viabilidade prática de ter uma Assembleia com 1.693 condôminos. Advertiu que este procedimento é realizada há muitos

anos em diversas gestões diferentes. Que na Assembleia passada foi judicializada esta questão por alguns condôminos e a decisão não foi favorável aos autores. O Juízo competente entendeu que o uso de procurações são válidas e que elas foram depositadas originalmente, conforme estabelece a convenção nas mãos do presidente da Assembleia, com o apoio de todas as pessoas que participaram deste processo durante dois dias. E que estas procurações garantem que proprietários que não estão presentes tenham o direito de votar e serem votados. Ato contínuo, o jurídico foi informado pela empresa de contabilidade e este informou aos presentes que 179 procurações foram pré-validadas. Questionado o presidente da Assembleia afirmou que as 179 procurações foram validadas. Ato contínuo, a Sra. Marilene tomou a palavra e disse que não tem sentido a reunião e que se o síndico aprovar obras ela vai para o Ministério Público. Ato contínuo, o síndico esclareceu e afirmou que o fato de a procuração ter sido validada, não significa que a pessoa pegou a cédula de votação hoje. Que isto são coisas diferentes, esclarecendo que a quantidade de procurações validadas é esta que foi a pouco anunciada, mas que isto não significa afirmar que o outorgado retirou algumas ou todas as cédulas a que tinha direito por terem sido validadas na forma do edital. Que este procedimento já ocorreu na Assembleia passada. Continuou o síndico afirmando que por determinação judicial pela primeira vez no condomínio ficou separado na Ata quantos votos foram realizados por procuração e quantos foram presenciais e que nesta Assembleia o procedimento será o mesmo. Continuou afirmando o síndico que muitas vezes a procuração é pré validada mas o outorgado não pega a cédula de votação por diversas razões. Por fim, reafirmou que o procurador está na Assembleia legitimado a votar em nome do condômino outorgante em iguais condições com o condômino presente fisicamente. Afirmou que na sua opinião é preciso mudar alguns discursos cansativos e repetitivos em matéria já decidida judicialmente. Que não é porque algumas pessoas repetem algo que não é verdade várias vezes que isto se tornará verdade. Verdade é a verdade, mesmo que falada uma vez só e mentira é mentira, mesmo quando repetida 200 vezes. Reafirmou que nesta Assembleia os votos também estão diferenciados, que os presenciais são brancos e está escrito presencial e os por procuração são verdes e está escrito procuração e que depois será feita a contagem. Ato contínuo, o Sr. Gabriel, unidade 431, Rolinhas, tomou a palavra e opinou que queria deixar a sugestão que a primeira opção fosse a da Prolagos e que constatou que o artigo 10.4 da convenção dispõe que a secretária tem que ser um condômino e não da administração ou outro prestador de serviço e que na sua opinião as procurações tem que ser validadas pelo presidente, apesar de terem sido pré-validadas. E que na sua opinião o presidente tem que olhar uma por uma, e que a questão de registrar presencial ou procuração é porque a ação que foi movida no ano passado determinou que fosse diferenciados os votos. Ato contínuo, o presidente da Assembleia tomou a palavra e disse que a partir do momento que se alguém não concordasse com algo, este alguém deveria estar na hora da pré-validação, que foi amplamente divulgada por edital. Que se tiverem duas pessoas que queiram se apresentar e sentar ao seu lado dele e voltar a olhar uma por uma, tudo bem, mas que não pode invalidar sem embasamento e contra o que determina a Lei. Observou que se fosse feito este tipo de trabalho na hora da Assembleia os itens de pauta não seriam certamente discutidos e deliberados ante a quantidade de unidades. Que os mesmos ficariam para uma outra Assembleia e que este tipo de questão é levanta é simplesmente para tumultuar. Ato contínuo, o síndico tomou a palavra para lembrar aos presentes que a AGO de 2023 iniciou as 18 horas com a eleição do presidente, começou-se uma discussão e o primeiro item de pauta foi iniciado as 21 horas e que a Assembleia se encerrou sem discutir todos os itens de pauta. Afirmou que o presidente da AGO está pleno de razão, que temos que avançar e discutir os itens de pauta senão vamos repetir nesta Assembleia exatamente o mesmo cenário improdutivo da Assembleia passada. E questionou se deveriam continuar mais uma AGO com os mesmos argumentos, que já foram decididos pelo juízo. E perguntou a quem interessaria esta atitude. Ato contínuo, a condômina Sra. Jacqueline, Bem-te-vis 79, tomou a palavra e disse que temos que respeitar as Leis e também as decisões

tomadas pelo presidente da AGO. Lembrou que nenhum condômino quis se candidatar a presidente da Assembleia e tampouco para ser secretária desta AGO, e, portanto, quem tem que decidir o que será feito é o presidente eleito por unanimidade para esta AGO. E ele já havia superado essa questão das procurações e determinou que devemos seguir para os itens de deliberação. Sendo o primeiro o das águas. Continuou afirmando serem essas duas questões bem diferentes. A primeira seria a questão da chuva, que alagam as partes baixas do condomínio dos Pássaros e a outra seria a questão das piscinas que jogam água na rua; e outra questão seriam os lançamentos de efluentes e esgotos de casas que são despejados nas ruas. Continuou afirmando que na sua opinião que os moradores que colocam suas águas para fora prejudicando quem mora na parte baixa não tem senso de comunidade, que tais pessoas devem ser advertidas e multadas pelo condomínio. Sobre o esgoto entende ser a mesma coisa. Ato contínuo, tomou a palavra o Sr. Fabiano, Beija-Flor 169 e disse que na verdade piscinas devem ser esgotadas nas ruas, que em São Paulo é proibido jogar água de piscina no esgoto. Continuou dizendo que na rua dele tem esgoto na rua todo dia, que já fez 5 reclamações e até hoje nada foi feito. Ato contínuo, a condômina Sra. Jacqueline retomou a palavra para dizer que na sua opinião o condomínio tem autoridade para multar aquele que joga esgoto na rua e água de piscina na rua. Continuou afirmando que sobre o esgoto, entende que os condôminos fossem até a Prolagos e exigir que da empresa Prolagos resolva a falta de água dentro do condomínio e retirasse o esgoto do condomínio. Ato contínuo, a condômina Adriana, Beija-Flor 136, tomou a palavra e disse que está sofrendo constantemente com a questão do alagamento, que vem sensibilizar os vizinhos, que não é uma situação de hoje e que a primeira vez que a água entrou em sua casa foi na gestão da sra. Grimalda. E que atualmente com chuva e sem chuva tem água constante em sua rua. Continuou dizendo que queria lembrar aos vizinhos que na última Assembleia a opção que fizeram foi pela opção 4 que foi notificar os órgãos públicos, que infelizmente não resolveu o problema, que hoje possamos tomar uma decisão, para tomar uma atitude, pois o que não pode é continuar vivendo com esgoto a céu aberto. Que gostaria que a Assembleia se sensibilizasse e que saísse com algo concreto, que já trouxe um engenheiro que falou com o síndico e este sugeriu instalação de biodigestor. Ato contínuo, o condômino Sr. Lázaro, Colibris 495, tomou a palavra e disse que mora em um local privilegiado e que não tem problema com alagamento ou esgoto, mas lamenta quando passa na parte baixa, com água, e fica solidarizado com as pessoas. Que não adianta buscar o poder público, nem entrar com advogado, que acha que temos que procurar a Prolagos, que quando vieram colocar água aqui se sentaram e prometeram. Que deveriam perguntar para a Prolagos o que eles podem fazer para resolver o nosso problema. Ato contínuo, o presidente da AGO tomou a palavra e disse que temos que dar opção de como resolver. Ato contínuo, o condômino Sr. Guilherme, Colibris 493, disse que imaginava um ambiente mais calmo, mas acredita que iriam votar tudo. Que não acredita que com aquelas opções em tela iriam resolver o problema em pauta. Que em sua opinião fica claro que a Prolagos é a solução e o modelo pode-se pensar, mas que a opção Prolagos tem que vir junto com as notificações, e que as opções não devem ser excludentes, devem-ser juntadas. Ato contínuo, o síndico tomou a palavra e disse uma vez mais que as opções não são fixas, que podem ser editadas de acordo com a vontade da própria Assembleia. Ato contínuo, o Sr. Leandro Lucas, Beija-Flor 136, tomou a palavra e disse que está passando muito sufoco com a questão do alagamento, que ele entrou em contato com o Município e trouxe ao condomínio um engenheiro da Prefeitura de Cabo Frio. Que percebeu que houve uma obra mal realizada na gestão da Grimalda pela prefeitura na rua Nelore. Continuo afirmando, que ele tem um terreno que fica prejudicado, que tem água correndo e esgoto na frente de sua casa, que a melhor opção em sua opinião seria colocar um biodigestor no final da rua. Que na ocasião das obras contra os alagamentos ele solicitou ao Sr. Fernando para que fosse feito uma canaleta na lateral da rua para que pelo menos esta água não corresse pelo meio da rua e questionou se o síndico de sua fazer esta obra. Ato contínuo, tomou

a palavra o Sr. Elias, Bem-te-vis 250, que tem pessoas perdendo móveis e o problema vem se arrastando, que propõe ouvir o que está em tela, tirar as dúvidas de forma técnica, estando apontadas as soluções que a Assembleia vote, pois na Assembleia anterior ficou até 1 hora da manhã discutindo sem ter solução. Ato contínuo, a condômina Norma, Colibris 495, tomou a palavra e disse que nas reuniões de Assembleia o problema é a falta de respeito um pelo outro, pois são vizinhos e que tem que ter união e não fazer o que estão fazendo, que isto é muito feio, que estão ficando esquisitos e chatos, infelizmente. Ato contínuo, tomou a palavra o condômino Alberto, Sabiás 1031, disse que gostaria de trazer um esclarecimento sobre a afirmação de alguém estar colocando seu esgoto na rua, disse ter construído sua casa, com projeto, que executou o projeto de fossa, filtro e sumidouro nas dimensões determinadas e aprovadas no projeto, que na frente de seu lote está saindo água, e que isto não significa que é o seu esgoto, pois estão em uma bacia, e de onde está vindo esta água não se sabe. Que na sua opinião não tem como separar o alagamento do esgoto. Afirma ter recebido notificação do condomínio, que respondeu isto e que disseram que ele deveria inspecionar seu esgoto, que como ele iria inspecionar seu esgoto embaixo da água. Disse que tem que fazer o esgotamento sanitário para ter uma solução definitiva, que a água busca o ponto mais baixo, que é exatamente onde é a sua casa. Que se houver uma solução individual ele seria o maior interessado em resolver, que busca uma solução definitiva que é a necessidade de esgotamento sanitário e que o encaminhamento não se sabe ao certo e não tem condições agora de decidir. Ato contínuo, tomou a palavra a Sra. Claudia, Rolinhas 322, que disse que no Perú 2 para por uma situação de alagamento séria e não esta conseguindo entender se a questão do esgoto há caminhar junto com a do alagamento. Que alguns moradores se cotizaram na Alameda 4 e 5 para fazer o bombeamento. Que inclusive tiveram que mudar o caminho da água nesta última grande tempestade porque caso contrário iria entrar água em mais casas. Que observa existir vizinhos passando por situações muito sérias, que não adianta somente ver a questão da Prolagos, que isto vai ser a longo prazo. Que opina ser necessário ter ações contra o alagamento do condomínio, nem que sejam paleativas, pois a questão da Prolagos sabemos que se arrastará por anos. Que quanto a água das nossas casas não podem ser jogadas para fora. Ato contínuo, o síndico foi questionado sobre qual opção seria a de sua preferência. A palavra foi passada para o síndico que disse que pode aglutinar as opções conforme vontade da Assembleia, continuou dizendo que pode fazer uma análise pessoal das opções em tela, o que não significa que não pode mudar de ideia de acordo com os argumentos apresentados pelos condôminos na Assembleia. Prosseguiu o síndico com a sua análise pessoal das opções em tela, sobre a buscar a Prolagos para fazer rede de esgoto, disse que é uma obra extremamente cara, pois tem locais que tem depressão acentuada, o que exigiria escavação em profundidade ou elevatórias, que seriam soluções com bombas, que tem locais que o solo é predominantemente de pedra e que na sua opinião escavação em pedra é bem cara. Que na conta de água da Poolagos observou que pagamos água e não esgoto e que a água de Cabo Frio já é cara por si só. Que em Macaé em um prédio que ele administra percebeu que a conta de água que era de R\$2.500,00 dobrou pois agora está sendo cobrado na conta também o esgoto tratado. Então a solução da Prolagos pode ser buscada e pode-se trazer futuramente uma proposta para futura deliberação em Assembleia. que pode não ser inviável de se fazer, mas tem que se entender que teremos que pagar por tudo isto por se tratar de uma área privada em condomínio. Questionou se seria o interesse da Prolagos arcar com uma obra desta magnitude dentro de um condomínio sem lucrar com isso. Sobre a segunda opção em tela de buscar orçamento para obra desde que aprovado licenciamento ambiental. Afirmou que essa proposta poderia enfrentar de imediato o problema pontual. Aproveitou para afirmar aos demais condôminos sobre o problema proveniente da rua Nalore que por muitas vezes se encontrou presencialmente com o ex prefeito José Bonifácio buscando solução neste sentido. Que não conseguiu resolver administrativamente e por isto entrou com ação judicial contra o Município de Cabo Frio. Que recentemente ocorreu uma perícia judicial e que na sua opinião o que foi apurado pelo expert foi

bem favorável ao condomínio, mas que isto deverá se arrastar por anos até o trânsito em julgado da sentença. Opinou que uma solução viável poderia ser fazer uma boca de lobo, tratar esta água e descartar ela no poço de infiltração no final da rua, desde que com licenciamento ambiental pelo órgão competente. Que talvez isto resolva o problema desta rua que está enlameada e que talvez esta solução possa resolver também outros pontos, como por exemplo a Rua 11, agora existem outros locais como a Alameda 10, que se ninguém jogar água na rua não tem água na rua. Quanto a terceira opção seria parecida com a primeira, mas seria tentar apresentar um pré-projeto, só que isto já tem um custo embutido. Neste momento foi interrompido por alguém da Assembleia que afirmou que a Prolagos já faria isto. Ato contínuo, o síndico disse que a Prolagos já seria a primeira opção e que se desejarem poderia até eliminar esta opção de voto. Quanto a quarta opção seria enviar novo ofício aos órgãos ambientais, mas que já sabemos qual seria a condução, qual seja, enviariam um fiscal ao condomínio e notificaria algumas unidades sem resolver a causa do problema. A ultima opção seria o condomínio contratar empresa de engenharia para determinar se o problema é de determinada unidade para que o condomínio possa tomar providências contra a unidade infratora, conforme um condômino falou na Assembleia, ele diz que a água que sai em frente a sua casa não é da casa dele. Na condição de síndico sou leigo para afirmar com 100% de certeza sem ter laudo profissional que o esgoto pertence a determinada unidade ou não. Questionado sobre qual opção prefere, o síndico finalizou dizendo que prefere que os condôminos votem, pois todas as soluções apresentadas têm pontos positivos e negativos. Ato contínuo, o presidente da Assembleia tomou a palavra e perguntou se alguém tem sugestão para mudar os itens de votação. Ato contínuo, o condômino Rodrigo, lote 32 Rolinhas, solicitou que a opção 1 fosse buscar a Prolagos e também buscar empresas para dar orçamento sobre casos simples, que ele retirou alguns bloquetes durante a chuva e desviou a água para outra rua, que resolveu o seu problema, mesmo jogando a água para outra rua, que uma empresa pode informar se aquela solução pode ser uma solução para aquele local. Ato contínuo, o síndico tomou a palavra e perguntou se o condômino estava sugerindo que a opção 1 fosse unir a opção 1 e também a opção 2. O condômino concordou e a opção 1 foi editada neste sentido com aprovação de todos os presentes. Ato contínuo, o presidente solicitou que 3 pessoas constatassem que a urna única de votação estava vazia e em seguida iniciou a votação do item A, com as seguintes opções de voto: OPÇÃO 1 - Buscar solução para construção de rede de esgoto junto a Prolagos e também fazer a opção 2. OPÇÃO 2 - Buscar orçamento para realizar obra de engenharia para lançar estes efluentes tratados no meio ambiente, desde que aprovado licenciamento ambiental. OPÇÃO 3 - Buscar orçamentos de rede de esgoto (precisa fazer levantamento topográfico, dimensionamento de rede, etc.) este tipo de orçamento geralmente já tem um custo de pré-projeto. OPÇÃO 4 - Enviar novo ofício aos órgãos públicos informando que o problema persiste. OPÇÃO 5 - O condomínio contratar empresa de engenharia para detectar a origem do problema e sendo de unidades notificar e multar a unidade causadora. O síndico tomou a palavra e afirmou ter feito a análise das opções de votação, conforme solicitado pelos condôminos, e que apesar de ter validado e pego algumas cédulas de votação por procuração decidiu não votar por procuração nos itens de pauta desta AGO da mesma forma que fez na Assembleia anterior, que vai votar com a cédula de votação da sua casa apenas. Ato contínuo, o síndico guardou as cédulas de votação por procuração que estavam em seu poder. Finalizada a votação o presidente da Assembleia solicitou que o Sr. **Júlio do Nascimento Vieira**, contador com CRC/RI 129601/O-3 sócio da empresa Hedeo



**realizar obra de engenharia para lançar estes efluentes tratados no meio ambiente, desde que aprovado por licenciamento ambiental.** Ato contínuo, o presidente da AGO ainda com a palavra afirmou que algumas pessoas marcaram uma opção, riscaram e depois marcaram outra opção, disse ainda que também colocaram equivocadamente na urna itens de votação diferentes do que estava sendo votado naquele momento, razão pela qual estes votos foram anulados e por este motivo advertiu que as pessoas fiquem atentas para marcar a exata opção que desejam, bem como destacar apenas o voto do item que está sendo votado naquele momento. Ato contínuo, o presidente da Assembleia solicitou que o síndico apresentasse o segundo item da pauta **b) Prestação e aprovação das contas do exercício 2023/2024.** O síndico tomou a palavra colocou em tela o item b e apresentou um resumo dos feitos neste exercício, disse que: em relação a manutenção do campo do Perú 2 tinha tentando asfalto para entrada de serviço, como não conseguiu por ser pequena quantidade fez a rampa de concreto; revitalização da placa de entrada do condomínio; novos caminhos para acessibilidade na passarela do Perú 1; pintura das quadras; estacionamento da sauna do Perú 2; novas placas para o bosque; inauguração da churrasqueira do Perú 1; central de monitoramento na guarita de vidro; uso de aplicativo para envio de e-mail e notificações para encomendas; mutirão contra a dengue, campanhas de orientação sobre lixo, doação permanente, coleta de remédios, lixo reciclável; novo paisagismo em pontos do condomínio; grupo de notícias completa 4 anos; o site do condomínio com publicações diárias está no ar desde 2018; revista do condomínio; participação em reuniões dos bairros no entorno; ofício enviado para o DER sobre baixar e ampliar as manilhas pluviais, bem como solicitação da ciclovia e calçadas na estrada do Guriri; diversos eventos tais como feirinhas, café com as mulheres, festa dos funcionários, festa junina, festa das crianças, café das mães; moradores organizaram festa de natal para funcionários; coral do condomínio; palestras de defesa pessoal; aulas gratuitas de ginástica; compostagem para adubar plantas do condomínio; conversas bem sucedidas com a Concercaf para voltar a recolher lixo inservíveis e galhadas gerando economia para o condomínio. Ato contínuo, iniciou a apresentação sobre as finanças do condomínio, disse que todos recebem o demonstrativo de receitas e despesas mensais no corpo do boleto para pagamento da taxa condominial; aproveitou para lembrar que as pastas de prestação de contas estão na Assembleia em cima da mesa e notou que alguns condôminos já tiveram acesso as pastas e convidou se os demais condôminos quiserem ter acesso basta se dirigir a mesa e manuseá-las, lembrou que elas estão a disposição de todos os condôminos na administração, bastando fazer o agendamento prévio para ter acesso a qualquer tempo. Continuou o síndico apresentando detalhadamente os valores das receitas e das despesas do condomínio, fazendo uma análise detalhada sobre pontos relevantes apresentados. Explicou que no exercício em tela o saldo mensal médio foi negativo no valor de R\$ 7.479,17. Houve meses que o caixa fechou positivo, mas em outros fechou negativo e que este valor é uma média, que já era prevista pois na Assembleia anterior foi apresentado a previsão onde a correção da taxa condominial necessária era maior do que o que foi aprovada na Assembleia; que a correção aprovada trazia um cenário desafiador, que daria para realizar mas que diminuiria um pouco o caixa do condomínio. Ato contínuo, o síndico apresentou os valores da evolução do caixa financeiro mês a mês, chamou atenção para alguns meses que deram valores bem negativos e outros bem positivos, e, por fim chegou no final de fevereiro com caixa positivo no valor de R\$ 459.091,75. Ato contínuo, colocou em tela os "prints" das telas do banco Bradesco mostrando a localização financeira dos valores demonstrados na conta bancária do condomínio. Ato contínuo, tomou a palavra o Dr. Thiago, do escritório jurídico do condomínio, que informou que existem 333 processos de execução vigentes, 5 ações trabalhistas em trâmite e 14 arquivadas, 19 ações cíveis diversas, em relação aos acordos, foram realizados no total pelo escritório 471 acordos extrajudiciais, 240 acordos judiciais, que em valores seriam R\$ 6.092.259,45, dos quais foram já foram recebidos R\$ 4.784.839,66. O presidente da Assembleia tomou a palavra e abriu aos presentes para perguntas e discussões. Ato contínuo, tomou a palavra o condômino Sr.

Márcio e perguntou quantas ações o condomínio têm contra a Enel ou vice-versa, sendo respondido pelo jurídico que o condomínio não tem ações judiciais contra a Enel ou vice-versa. Ato contínuo, o Sr. Márcio informou que tem um poste no 'Peró 2, que ele já fez 3 reclamações na Enel, mas que isto é do condomínio e o poste está ferro puro prestes a cair e que o próprio funcionário da Enel falou que só troca o poste se tiver uma ação judicial, que se não tiver não trocam, só se cair; continuou dizendo que ficou 30 dias sem internet por causa de umas folhas de coqueiro, que foram plantados embaixo da rede elétrica e que disseram que tem que ter autorização do Ibama ou da Nasa, para cortar folha de coqueiro e pediu para registrar que se ele ficar sem internet novamente vai processar o condomínio por omissão. Ato contínuo, tomou a palavra a sra. Cláudia, unidade 141 Beija-Flores, disse que comprou o lote a 20 anos que pagou 240 taxas de condomínio em atraso e que por uma situação complicada pulou 3 condomínios restando a pagar 237. Afirmou que nunca recebeu 1 e-mail ou 1 telefone da administração avisando que tem boleto em atraso. Que o seu marido está fazendo tratamento de câncer e operação do coração e que recebeu o Oficial de Justiça em sua porta com liquidação de sua casa e que foi assim que ficou sabendo que não havia pago 3 prestações. Que ligou para o jurídico, para a contabilidade e para o síndico e foi informada para responder em juízo, que ela reconhece a dívida, que queria pagar com juros e correção. Afirmou que na sua opinião o pagamento em juízo 30% vai para o advogado e 70% vai para o condomínio. Ato contínuo, tomou a palavra o Dr. Thiago Amério que esclareceu que esta seria uma ação ajuizada desde 2022 e que o local competente para fazer estas indagações é na ação judicial através de advogado. Esclareceu que a cobrança judicial visa reverter a inadimplência e que esta conduta é a mesma que outras mais de 300 ações que atualmente tramitam do interesse do condomínio em juízo. Esclareceu que nenhuma parte é obrigada a fazer acordo e que o Código Civil determina que caso o devedor no momento da citação queira realizar o pagamento ele pode pagar 30% de entrada e o restante em 6 vezes, no mais é seguido pelo jurídico a forma de parcelamento já deliberada pelo Conselho em todos os casos semelhantes. Afirmou compreender que o caso pessoal é relevante, mas que precisa seguir o procedimento aplicado para todos os outros condôminos de forma igualitária. Ato contínuo, tomou a palavra o Sr. Luiz Magno, perguntou ao síndico onde está contabilizado o valor das carteiras que são recebidos em espécie, disse que não lhe peçam para ver pastas porque não concorda com isto, Ato contínuo, perguntou porque o síndico não determina ao jurídico que passe a fazer acordos extrajudiciais, que faça cobranças amigáveis sem prejuízo para o condomínio pois do jeito que está o jurídico é o maior beneficiado com isto e os condôminos não estão sendo beneficiados. Ato contínuo, a palavra foi passada ao síndico que iniciou respondendo sobre os coqueiros, disse que quando o condomínio entra com um pedido tanto para a Enel quanto para o meio ambiente, o condomínio tem cerca de 1.300 postes e vários tem problemas. Que o ofício é enviado para a Enel com a relação de todos os postes com problemas e isto é feito periodicamente, e a Enel vem para o condomínio e troca uma quantidade e assim sucessivamente e que este procedimento é feito rotineiramente. Quanto à poda dos coqueiros o subsíndico José Monteiro, ficou encarregado de dar a resposta ao condômino, que fez o pedido para poda e o pedido para corte dos coqueiros, e recebeu ofício do meio ambiente que constava a partir de qual data poderia cortar, o que poderia cortar e quais poderiam podar e a partir de qual momento, finalizou dizendo que o condomínio não pode fazer diferente da orientação que recebeu da Secretaria Municipal do Meio Ambiente. Informou que solicitou ao subsíndico que mostrasse a resposta do ofício ao condômino e solicitou ainda ao condômino, que caso o subsíndico ainda não tivesse mostrado para ele o ofício recebido do meio ambiente, que entrasse em contato com o subsíndico para ler pessoalmente o ofício recebido. Ato contínuo, o síndico respondeu que tanto carteirinhas de piscina quanto cartões de acesso de veículos são pagos em espécie na recepção, como é do conhecimento de todos, os valores foram definidos em Assembleia passada e o controle é feito através de 3 vias de recibo, sendo que uma via fica com o condômino, outra vai para a pasta da unidade e a terceira via vai para uma pasta

de controle dos pagamentos, tal pasta está na administração a disposição para vistas de qualquer condômino, tem os recibos todos colados. Tendo inclusive o valor que é pago com aqueles valores, que são tratados como um centro de custo, que prioriza utilizar o valor do cartão de estacionamento para pagamentos de despesas relativas aos próprios cartões de estacionamento. Disse que esta forma de recebimento já é antiga, de outras gestões e os valores foram definidos em Assembleia passada. Prosseguiu o síndico falando que são feitos acordos extrajudiciais sim, e que o Dr. Thiago já havia falado os números de acordos já realizados que somam 471 acordos extrajudiciais. Afirmou o que existe na verdade é a tentativa de quebrar de uma política muito bem-sucedida baseada na inadimplência. Que ao assumir como síndico encontrou na administração descontos sendo aplicados favorecendo alguns condôminos inadimplentes sem margem legal. Que foi tomada a iniciativa de elaborar uma tabela com regras de negociação para que fosse seguida pelo jurídico e que estas regras são aplicadas a todos os condôminos, até mesmo para os subsíndicos que eventualmente tenham alguma unidade ou mais de uma e ficaram inadimplentes. Sobre o caso pontual da condômina, o síndico informou que não consegue discutir isto na Assembleia. Ato contínuo, o presidente da AGO tomou a palavra e disse que o assunto a ser discutido e deliberado era sobre a prestação de contas e que este caso pontual, como havia uma ação judicial em curso deveria ser discutido na justiça. Ato contínuo, o Sr. Gabriel, unidade 431 Rolinhas, tomou a palavra e perguntou se os subsíndicos pagam cota condominial ou não e se não pagam onde isto ficou aprovado. Ato contínuo, o síndico respondeu que tem em ata de Assembleias passadas, que foi eleito pela quarta vez e que na última Assembleia disse que continuaria o mesmo prolabore e as mesmas condições, e que se olhar as administrações anteriores seguiram o mesmo padrão, sendo síndico, subsíndicos e conselheiros isentos da cota condominial. Ato contínuo, tomou a palavra a Sra. Marilene e perguntou se o condomínio tem setor de cobrança, pois não pode ir para o advogado sem ser feito primeiramente a cobrança. Ato contínuo, o síndico tomou a palavra e disse que os condôminos recebem todos os meses e-mail com a cobrança da taxa condominial, que a cobrança é feita desta forma, que inclusive são enviados vários avisos do vencimento da taxa condominial, que não existe departamento de cobrança e o que existe é a cobrança da taxa condominial desta forma. Disse que não existe obrigatoriedade de criar um departamento de cobrança e que se isto for feito haveria um aumento de custo desnecessário e que a taxa de condomínio tem um rito processual diferente, que a dívida e correção entra já em fase de execução e que conseguiu realizar obras e muitas melhorias através da recuperação de valores da inadimplência através de uma política de combate à inadimplência muito bem-sucedida. Ato contínuo, passou a palavra para o Dr. Thiago, do jurídico que explicou que existe sim a cobrança de cotas condominiais em atraso passadas, mas que com a entrada em vigo do novo Código Civil foi determinado que atualmente as ações são de execução, que é um procedimento muito mais rápido e eficiente. Que no passado as ações de cobrança tramitava no processo de conhecimento e era muito mais demorado e mais difícil de receber. Aproveitou para esclarecer que o escritório jurídico tem feito acordos extrajudiciais e judiciais a depender do caso em concreto e ações de execuções das cotas condominiais gerando uma cultura de adimplência que é uma das razões centrais para que o escritório fosse contratado. Disse que a cobrança, além de não ser exigida em Lei pode ser inócua pois tem decisões judiciais não determinando penhora, que além de aumentar os custos aumenta o tempo de finalização do processo e com isso a demora para que os valores venham para o caixa do condomínio. Esclareceu que o processo de cobrança é um processo de conhecimento que demora muito mais, as vezes anos, e o que o escritório jurídico tem feito a opção de entrar com execução de cota condominial sob pena de penhora e não sob pena de defesa. Finalizou sua fala afirmando que existe sim a cobrança repetindo que existem acordos tanto judiciais quanto extrajudiciais e que segue orientação padronizada, para que não haja injustiça e tratamento diferenciado entre os condôminos. Ato contínuo, a condômina Marcia, unidade 29 Bem-tu-vis, perguntou por quê o condomínio

sempre envia vários e-mails avisado quantos dias faltam para vencer o boleto do condomínio e quando as pessoas esquecem de pagar o condomínio não pode mandar um e-mail informando que o condômino esqueceu. Ato contínuo, o condômino Elias, 250 Bem-té-vis, informou que enviou o e-mail e queria saber se tem uma forma de avisar o condômino que ele não pagou. Ato contínuo, o síndico tomou a palavra e disse que pode sim ser avisado, e que precisa ser um aviso automático. Ato contínuo, tomou a palavra o Sr. Júlio, sócio da Hedge contabilidade, que informou que o sistema que o condomínio usa não permite avisar que possui uma inadimplência, disse que tem duas possibilidades, que pode avisar quem está adimplente, e quem não está não recebe aviso, e a outra é incluir no boleto a inadimplência completa do lote mas que isto geraria um problema, pois como qualquer pessoa pode ir na administração e solicitar o boleto de um lote, se for colocada a inadimplência completa no boleto qualquer um poderia ter acesso a sua inadimplência, que isto traria consequências negativas para o condomínio sendo vedado segundo orientação jurídica. Prosseguiu dizendo que os condôminos podem a qualquer tempo solicitar o nada consta do lote, que se estiver ok, vão enviar o documento e se houver dívida irá passar a informação detalhada da dívida. O síndico tomou a palavra e disse que tem gente que pede para imprimir o boleto na administração e a administração imprime. Que as vezes a pessoa que vem solicitar a impressão do boleto não é o condômino e sim um amigo, ou neto, ou filho e se colocar esta informação no boleto este não poderá ser entregue para quem pede e sim somente para quem está com nome e CPF no boleto e a conclusão que a administração chegou é que ao invés de diminuir a inadimplência isto poderia aumentar. Para enviar um e-mail avisando rotineiramente quem está devendo, teria que ser feito um trabalho manual que exigiria a contratação de mais funcionários e montar um setor para isto, que o que está sendo perguntado é um procedimento administrativo e que ele está apresentando a análise do procedimento administrativo seguido. Informou que para avançar anos e anos seguidos com dinheiro em caixa, tentando gastar próximo do que recebe, é preciso fazer escolhas, as escolhas são baseadas em raciocínio e em uma lógica, que pode montar um setor para isto, colocar 2 funcionários, mas tem uma pergunta que precisa ser respondida para tomar esta decisão, qual seria o custo para se fazer isto e qual seria o retorno deste setor, que hoje existe uma política e um procedimento, que a cota é enviada, são enviados vários avisos, a pessoa pode pedir o nada consta a qualquer tempo, e que depois de uma quantidade de cotas em atraso o jurídico entra com a execução. Esta política escolhida tem obtido êxito com os resultados apresentados. O síndico prosseguiu dizendo que todos os condôminos tem um e-mail cadastrado no sistema, que a qualquer momento o condômino pode entrar no sistema com sua senha e seu e-mail e consegue verificar facilmente se tem algum débito ou não tem. Prosseguiu dizendo que a realidade de outras empresas é diferente da realidade de condomínio, o condomínio já faz direto a execução, não precisa a fase de cobrança. Disse que o fato da condômina discordar da política de combate à inadimplência adotada não quer dizer que a política adotada está errada pois tem resultados muito positivos para mostrar e que tem trazido anos após anos um caixa positivo com uma inadimplência sob controle, dizer que está errada e que deve ser destruída toda uma política porque alguém tem uma vivência em uma empresa que tem um perfil e realidade completamente diferente de condomínio, não é correto nem exequível. Ato contínuo, o presidente da AGO tomou a palavra e disse que todas as perguntas foram respondidas e abriu a votação. Finalizada a votação o presidente da AGO solicitou que a empresa Hedge Contabilidade realizasse a contagem dos votos. **Ato contínuo, o presidente da Assembleia tomou a palavra para anunciar o resultado da votação do item b) Prestação e aprovação das contas do exercício 2023/2024; anunciando aprovado 185 votos, reprovado 29 votos e brancos 2 votos. Ficando desta forma aprovada, por maioria, as contas do exercício 2023/2024.** Ato contínuo, o Presidente da AGO solicitou que o síndico apresentasse o terceiro item de pauta: **c) Aprovação da Previsão Orçamentária e consequente cota de rateio (2024/2025).** Ato contínuo, o síndico tomou a palavra, colocou em tela e detalhou a previsão

orçamentária para o próximo exercício. Disse que no exercício anterior o saldo médio foi negativo, apesar de ainda ter um caixa positivo no final do período, que para realizar a previsão orçamentária considerou a média de receitas do exercício anterior, tirando alguns pontos que são discrepantes, por exemplo, acordo judicial que foi recebido no valor de R\$100.000,00 em um mês, pois não pode considerar que no próximo período alguém vai pagar este valor a vista, então retirou estes pontos para trazer uma previsão mais realista. E na parte das despesas considerou índices de correção do período anterior já conhecidos, como por exemplo energia elétrica que corrigiu 5,6% e outras despesas corrigiu pelo IPCA 4,62%. Sobre a folha de pagamento contemplou dissídio no percentual de 10%, estimado de acordo com as correções do salário mínimo e históricos anteriores. Ato contínuo, o síndico colocou em tela e detalhou os valores de cada uma das contas tanto de receitas quanto de despesas, por fim, concluiu que neste próximo exercício teria um saldo médio mensal negativo no valor de R\$42.644,00. Ato contínuo, passou a apresentar a evolução do caixa mês a mês prevista para o próximo período, informou que em setembro de 2024 o saldo previsto seria R\$177.419,60 e que neste momento o condomínio já estaria apresentando problemas para arcar com suas despesas mensais e que em abril de 2025 o caixa seria negativo no valor de R\$144.664,47. Desta forma concluiu que a taxa de rateio mensal não pode ficar sem correção, devendo a média mensal negativa ser rateada, considerando a inadimplência, corrigindo assim o valor da cota condominial, para que o saldo mensal não fique negativo e fique sim equilibrado. Por fim o síndico concluiu que, de acordo com a previsão orçamentária apresentada, a cota condominial deve ser corrigida ficando no valor de R\$440,86; que com desconto de pontualidade ficaria R\$396,77. Ato contínuo, retomada a palavra ao presidente este resumiu que a proposta apresentada terá um aumento para quem paga em dia no valor de R\$29,45. Ato contínuo, o condômino Denilson, unidade 292 Canários, perguntou se não haveria a opção de não haver aumento da cota condominial. Ato contínuo, o síndico respondeu que não colocou opção de não haver correção porque se ele como síndico que apresentou a previsão orçamentária, com os números apresentados colocasse tal opção seria irresponsável pois teria que, provavelmente fazer uma Assembleia até setembro para reajuste da cota, mas se alguém quiser colocar esta opção para não corrigir a cota, pode colocar em uma das opções, pois todas as opções são editáveis. Ato contínuo, foi colocada a opção 5- não corrigir a cota, com a concordância dos presentes. Desta forma foi aberta a votação, sendo a Opção 1: Aprovado cota valor R\$440,86 que com desconto de pontualidade fica R\$396,77; Opção 2;; Opção 3;; Opção 4;; Opção 5: não corrigir a cota condominial (ou seja, manter o valor atual da cota). Ato contínuo, o presidente da AGO perguntou se faltava alguém votar no item c, não havendo manifestações contrárias, solicitou que a empresa Hedge realizasse a contagem dos votos referentes ao item c. **Ato contínuo, o presidente da AGO tomou a palavra para anunciar o resultado da votação do item c) Opção 1: 137 votos; Opção 5: 40 votos; votos brancos: 1 voto. Desta forma ficou aprovada, por maioria, a previsão orçamentária e aprovado por maioria a Opção 1, ou seja, cota condominial no valor de R\$440,86, que com desconto de pontualidade fica em R\$396,77. Solicitou ainda ao síndico que iniciasse a apresentação do próximo item d): Apresentação e deliberação sobre aprovação da solução técnica e orçamento proposto para continuidade das obras contra o alagamento e consequente cota extraordinária.** Ato contínuo, o síndico tomou a palavra e disse que este item estava na AGO de 2023, que não foi deliberado na ocasião e foi solicitado que este item fosse deliberado em posterior Assembleia, que apresenta em tela os mesmos slides que estavam na apresentação anterior, que em 2018 trouxe orçamentos para combate ao alagamento para Assembleia que eram bem caros e não foram aprovados e que por sugestão de moradores foi criado um grupo de whatsapp para buscar outras soluções e discutir o problema, e, foram feitas dezenas de reuniões presenciais e talvez uma centena de reuniões com engenheiros, fiscais, moradores, etc. Que este problema de alagamento das ruas não é culpa desta gestão ou de gestões anteriores, que o condomínio foi construído sem adequação de

topografia e depois foi construída uma estrada mais alta que a saída do condomínio e nas reuniões buscaram soluções técnicas com custo menor para resolver casos pontuais. Que existem limitantes externos como, por exemplo, a citada estrada e o nível do brejo do lado de fora a jusante da estrada. Que não adianta colocar manilhas abaixo do nível do brejo, que antes existiam manilhas abaixo do nível do brejo que quando enchia o brejo ao invés da água sair ela entrava no condomínio pois as manilhas estavam baixas. Que existem também limitantes internos, como por exemplo casas construídas, que não podem ser levantadas ao nível da rua. E caso isto ocorra a rua poderia ficar mais alta do que o nível das casas dos moradores daquela região e em casos de chuvas fortes a água ir para dentro das casas. Que esclarece que todos estes limitantes foram indicados a ele por pessoas técnicas que estudaram este problema e propuseram algumas soluções. Que foi realizada uma reunião em 2023 entre as pessoas que participam da comissão de moradores contra os alagamentos que solicitaram que fosse trazido para a AGO proposta feita pelo engenheiro Paulo Sérgio para ser analisada e deliberada na AGO. Alertando desde já que seria necessário cotas extras para realizar a referida obra. Esclareceu que a comissão é voluntária, informal e democrática. Suas propostas são analisadas pelo síndico e sua administração e que apoia este tipo de iniciativa dos moradores mas que é seu dever trazer para deliberação da soberana AGO. Esclareceu que nas reuniões foi sugerido pelo engenheiro Fernando Pinto, fazer o manilhamento e adequação da pavimentação com custo aproximado de 900 mil reais, que trariam a água para a parte baixa por gravidade. Esta etapa deveria ser feita por uma questão de economia de uma única vez pois ao contrário (aos poucos) o custo aumentaria muito. Outra proposta apresentada pelo Sr. Roberto Rosa, construtor, seria fazer um projeto para fazer cisternas. Mas este profissional afirmou que cobraria para fazer o projeto e somente depois do projeto pronto que seria possível estimar o custo da obra. Esta proposta foi descartada, dentre outros motivos por não ter custo estimado. Por fim o engenheiro Paulo Sérgio fez uma proposta que seria um paliativo, permanente talvez, que a comissão percebeu como viável de ser implementada pelo condomínio. Acrescentou o síndico que quando estava fazendo as reuniões no ano anterior existiam alguns pontos que alagavam, que foram aumentando os pontos de alagamento, pois na medida que as casas são construídas a área de escoamento diminui e novos pontos podem surgir. Ato contínuo, o Sr. eng. Paulo Sérgio tomou a palavra falou que está fazendo 40 anos de formado e que tem uma empresa fundada em 1989 e faz projetos e construções, tendo trabalhado também na Petrobrás por 26 anos e que a ideia não foi dele e sim dos moradores que sugeriram fazer um sistema mais robusto de bombas para substituir o sistema hoje existente, que foi feito pelos moradores de forma precária. Que este sistema não seria o ideal pois depende de eletricidade e de manutenção, que o ideal seria por gravidade, mas que este seria um paliativo que resolveria. Que a ideia é simples, seria a colocação de bombas mais robustas, com sistema de tubo rígido jogando na rua que é cota mais baixa. E que na boca teria que colocar uma estrutura adequada para que a água vá para esta estrutura e não cause erosão. Que esta opção teria um custo menor com a desvantagem de ser um sistema mecânico. Que esta mesma solução pode ser aplicada em outros pontos críticos do condomínio. Que sempre segue a ABNT e que pela sua experiência, sempre que as normas são seguidas o projeto tem sucesso. Que dando certo, esta mesma solução poderia ser aplicada no Perú 1 para auxiliar a suportar o volume que não é previsto e que vem da estrada Nelore e até em outros pontos que não são tão impactantes. Ato contínuo, o síndico tomou a palavra e falou que sua preocupação é que existem pontos que os moradores colocaram bombas e a água acaba saindo do ponto onde está a bomba e vai descendo podendo impactar outros pontos. Ato contínuo, o Sr. Fabiano, unidade 169 Beija-flores, tomou a palavra e disse que vai resolver o Perú 2 pois ali tem um acesso onde jogar esta água, que seria na rodovia paralela ao muro, mas no Perú 1 esta solução pode até dar certo, só que dependendo da quantidade de chuva, a bomba funcionando mais a água descendo, a quantidade é muito grande então a parte baixa será afetada, que tem que se pensar em uma solução não só para as partes altas mas também para as

partes baixas onde as águas ficam retidas. Então teria que fazer um sistema no Però 1 parte baixa, para bombear também a água para fora. Ato contínuo, o eng. Paulo Sérgio tomou a palavra e disse que o vizinho está correto que não pode jogar a água para onde já existe problema, é preciso conduzir esta água para algum outro lugar, que não pode afirmar para onde seria neste momento porque não foi feito este estudo ainda. Que quando ele falou que este projeto piloto também poderia ser replicado para o Però 1, seria para levar a água para algum ponto que possa receber a água. Ato contínuo, o Sr. Leandro Lucas tomou a palavra e disse que protocolou ofício junto ao presidente do DER pedindo para que atravessasse manilha sob a estrada, pois de nada adianta qualquer tipo de obra dentro do condomínio e não haver o manilhamento necessário para que a água passe para o outro lado. Afirmou ser leigo no assunto, mas afirmou que a autorização foi liberada desde que informaria a data que vai iniciar a obra. Que se compromete com esta questão da manilha para atravessar a estrada junto ao governo do Estado do Rio de Janeiro e que cabe agora ao condomínio direcionar a melhor forma. Ato contínuo, o engenheiro Paulo Sérgio tomou a palavra e disse que são duas questões, uma é o manilhamento e a outra são as águas que adentram o condomínio pela estrada Nelore, que não adianta resolver uma coisa se não resolver a outra, que pode até afirmar que o problema das águas da Nelore é mais grave pois antes destas águas entrarem o sistema do Però 1 estava funcionando. Ato contínuo, a sra. Ana Rodrigues, unidade 781 Melros, tomou a palavra e perguntou se havia a possibilidade de fazer piscinões igual existem na cidade do Rio de Janeiro para escoar a água. Ato contínuo, o eng. Paulo Sérgio tomou a palavra e disse que quando fizeram os projetos iniciais foram feitas 5 ou 6 simulações, inclusive com levantamento de custo, que uma das soluções foi este reservatório de acumulação, que o pessoal chama de piscinão, o grande problema é o custo que é uma solução muito cara. Que esta solução foi usada no Rio de Janeiro pois as águas vão todas para o canal do Mangue, que é um grande coletor que vai dar no mar, o que ocorre que as vezes está chovendo e a maré está alta, que tem que acumular a água até o canal do Mangue conseguir escoar esta água, que aqui não teria este problema pois a transposição tem gravidade. Que esta solução é muito onerosa pois teriam que fazer reservatórios muito grandes, foi pensado também em fazer lagoa, mas também é uma solução problemática, por exemplo poderia ter mosquito, iria solucionar um problema gerando outro. Que o sistema mais barato foi o por gravidade que foi feito aqui, que a água escorre pela sarjeta, mas que aqui a sarjeta não teria capacidade, e por isto foi criada a solução da valeta central. Que no condomínio dos Pássaros tem o problema que na maioria das casas o meio fio está destruído. Sendo que o meio fio é muito importante no projeto de drenagem, que se não tiver o meio fio a água entra no terreno puxa a areia e a areia vai toda para o sistema. Ato contínuo, o Sr. Guilherme, unidade 493 Colibris, tomou a palavra e perguntou qual seria a proposta concreta que vai ser votada, perguntando se é um kit móvel e qual seria o custo, pois seria mais uma cota extra, ou esta solução ficaria sem sentido se fosse acionar a questão da Prolagos. Ato contínuo, o presidente da AGO Sr. Sílvio, tomou a palavra e falou que tem que ser levada em consideração a saturação do solo e também que temos um aquífero embaixo do condomínio, lembrando que novas casas serão construídas e pior ficará. Que em sua opinião a solução está atrelada ao esgoto, pois precisa levar em conta a capacidade de absorção do solo pois se houver uma saturação muito grande, por mais que tenha a bomba o problema não será resolvido. O eng. Paulo Sérgio tomou a palavra e disse que o solo daqui é um solo arenoso, de alta absorção, que já fez muitas casas no condomínio e que nenhuma de suas casas apresentou problema de esgoto, pois quando fazia os projetos colocava o máximo de absorção que a norma permite para o sistema fossa, filtro e sumidouro. Que quando é bem-feito funciona. Disse que a água que o aquífero está a 100 metros de profundidade e a água que está a 1 metro, 2 metros é lençol freático, água de chuva, que desde pela areia e fica parada ali. Que desde que mora no condomínio esta água está na mesma altura, que o lençol freático é imenso, que o sistema de bombeamento vai jogar a água na estrada, que tem as canaletas para conduzir a água, não será

absorvida pelo solo. Que qualquer projeto que seja feito no condomínio precisa pensar daqui a 10 anos, pois na medida que as casas vão sendo construídas a área de absorção vai diminuindo e que a área de contribuição não é só as ruas é quase que toda a área do condomínio, que são milhões de litros a cada chuva. Ato contínuo, o síndico tomou a palavra e disse que irá passar novamente a palavra para o Eng. Paulo, para ele falar sobre o custo da obra, disse que tem a preocupação de colocar o sistema para funcionar no momento da chuva, enquanto tem casas sendo alagadas, porque a água não some, ela sai de um ponto e vai para o outro, e o que vai acontecer quando a água é movida para outro ponto? Por isto tem que se ter pessoas técnicas que vão fazer o estudo do impacto disto e emitir ART, exatamente para o dano não ser maior do que a gente tinha antes da solução apresentada. Disse que o sistema móvel o condomínio já tem e já faz isto, só que faz isto depois que a chuva para, no momento que percebe-se que é possível fazer sem trazer danos para outra parte. Se a Alameda 10 esta alagada, não podemos tirar água da parte alta com bombas e jogar para baixo, pois talvez já esteja alagando a casa de alguma pessoa e fazer isto estaria aumentando o problema. A proposta apresentada é para fazer o sistema fixo, mas tem os limitantes e problemas que podem acontecer, por exemplo, não foi contemplado gerador. Ato contínuo, passou a palavra novamente para o Eng. Paulo, que disse que o projeto pode ser aplicado em uma rua e em outra rua o custo será parecido. Disse que fez a estiva de custo por volta de sessenta e cinco mil reais, sendo que o condomínio teria que fazer administração direta, ou seja, compra o material e paga a mão de obra e a empresa de engenharia só faz a fiscalização da obra, seria uma obra a preço de custo. Comparado ao custo da obra por gravidade que seria em torno de 900 mil o custo é bem menor, mais viável para a realidade financeira do condomínio. Sobre o gerador disse que os moradores falaram que não precisa de gerador, pois quanto tem chuva não falta energia elétrica. Disse que não é a sua opinião, mas foi um pedido dos moradores no sentido de simplificar o sistema. Isto não é uma apuração técnica, foi baseado na experiência deles, então não previu um gerador. Que se no futuro precisar de gerador pode ter um gerador para várias bombas. Ato contínuo, a sra. Claudia, unidade 322 Rolinhas, tomou a palavra e disse que é lógico se faltar energia vai entrar água nas casas, mas que este sistema proposto vai adiantar muito a vida dos moradores, mas se faltar energia terá problemas. Ato contínuo, o síndico tomou a palavra e mostrou em tela a proposta apresentada pelo Eng. Paulo da empresa Sunipla engenharia, onde apresentava um custo de R\$5.500,00 de medição, cálculo e projeto e um custo de R\$2.824,00 mensais para acompanhamento técnico da obra. O custo estimado da obra por ponto seria R\$64.931,29 por ponto. Disse que esta proposta foi feita para as ruas que estavam sendo faladas na época nas reuniões da comissão de alagamento, ou seja, Alamedas 4 e 5 parte baixa do Perú 2 e Alameda 1 do Perú 1 parte alta, mas que surgiram novos pontos de problemas semelhantes, por exemplo Perú 2 parte alta da Alameda 3, na parte baixa também, que antes não alagava e neste último ano passou a alagar. Que o valor do projeto contempla 3 ruas, mas a estimativa de custo da obra é para apenas um ponto. Que no próximo item da pauta, caso a Assembleia aprove a proposta, Assembleia escolherá quais ruas serão contempladas e em qual ordem de prioridade. Que se a Assembleia escolher fazer apenas um ponto, o custo estimado do projeto é R\$5.500,00 e o do ponto estimado 64 mil reais, se escolher fazer dois pontos, o projeto é o mesmo valor, porém o custo da obra seria duas vezes 64 mil, e assim por diante. E, o engenheiro Paulo pode explicar melhor como chegou neste custo de obra estimado. Ato contínuo, o eng. Paulo tomou a palavra e disse que para tomar custos colocou na planilha todos os serviços necessários e passou a detalhar a planilha que estava em tela. Somando tudo o custo estimado de custo seria 65 mil por rua, é muito provável que será um custo menor, pois usou o preço de varejo, preço de loja, mas que o condomínio consegue comprar por preços menores, podendo reduzir um pouco este custo. Questionado se poderia ter painel solar para acionar as bombas, respondeu que teria que ter uma bateria, que tem experiência com energia solar, que as baterias são muito caras, que daqui a dois ou três anos, teria que trocar a bateria. Que a placa solar específica para acionar a bomba seria



inviável. Ato contínuo, o Sr. Fabiano tomou a palavra e disse que uma placa solar custa R\$1.500,00 e alimenta aproximadamente 25 Watts, que a placa solar é para fazer uma economia com a Enel, que colocar várias placas solares para acionar uma bomba, seria inviável. Ato contínuo, o síndico tomou a palavra e disse que neste item de deliberação precisava-se votar se seria aprovada esta solução e se aprova-se as cotas extras para fazer a solução proposta. Que o eng. Paulo disse que fez a estimativa conservadora, portanto, pode até custar menos do que a estimativa proposta. Que hoje tem sistemas parecidos em terrenos particulares, que não é o condomínio que comprou as bombas, não é o condomínio que faz a manutenção. Que atualmente tentam aplicar solução paliativa idealizada por moradores. Agora a proposta passa por um projeto, com cálculo, responsável técnico e o condomínio passa a fazer manutenção. Que um problema existente no sistema dos moradores é que colocaram um mangote por cima da rua, os carros estacionam em cima do mangote e se chover e a bomba ligar queima o motor da bomba. Existe toda uma problemática que o morador tem que manter. Que esta proposta terá o condomínio como mantenedor do sistema, com um responsável técnico pelo estudo, projeto e acompanhamento da obra. Continuou dizendo que neste item de pauta será deliberado sobre a aprovação da proposta e valor da cota extra, se aprova a proposta e aprovar uma cota extra para fazer um ponto, no próximo item a Assembleia escolherá qual rua será contemplada. Se escolher 3 pontos no próximo item a Assembleia decidirá quais serão os 3 pontos. Em 2023 os 3 pontos mais graves são os que estão na proposta, mas que surgiram outros. Ato contínuo, o Sr. Elias, unidade 250 Bem-te-vis, tomou a palavra e disse que esta obra já teria até sido aprovada pois foi feito a primeira fase e agora estão partindo para a segunda fase, que o que tem que ser feito é o conjunto, que tem que aprovar desta forma para ter a segunda fase deliberada, a questão da cota extra é uma segunda fase, que sua proposta é que seja votada a obra que compreende-se as ruas, porque senão aprova uma rua e a outra rua vai ser aprovada daqui um ano, fica inviável. Ato contínuo, a condômina, do lote 322 Rolinhas, tomou a palavra e complementou que a Alameda 4 e 5 já está nesta luta a 4 anos, que pagaram pela bomba, que o mangote já está todo estourado, que defende que esta obra seja feita de imediato, que se apareceu outros pontos agora, tem que pensar em quem está sofrendo a mais tempo com a situação. Que se resolver fazer para todos tudo bem, mas senão tem que se priorizar a Alameda 4 e 5, que está entrando água nas casas, que a ideia nasceu na sua rua e não é justo que se fique mais vários anos esperando. Ato contínuo, o Sr. Rodrigo, unidade 322 Rolinhas, tomou a palavra disse que testemunha que este projeto de bombas funciona sim, que fez um desvio, que lá tem duas bombas, na Alameda 4 e Alameda 5, que ele faz a manutenção de mangote na Alameda 5, que tem gente que estaciona em cima do mangote, que as pessoas passam com carro por cima do mangote. Que na Alameda 5 está funcionando, mas na Alameda 4 as pessoas não mantêm adequadamente o sistema. O sistema dá certo, mas o mangote exposto é o que não dá certo. Ato contínuo, o Sr. Marcilio, Alameda 1 Beija-Flores, disse que já sofre com o problema há 10 anos, que não consegue passar com o carro por causa da água. O Sr. Fabiano tomou a palavra e disse que a Alameda 1 tem um grande problema, que a água sobre 1,5 metros a 1,7 metros, que ele colocou duas bombas para ajudar o pessoal de cima a passar. O mais importante que se precisa é passar o cano e tirar os mangotes da rua, que as bombas a gente tem, que na Alameda 1 já tem bomba, então não há necessidade de nova bomba. Ato contínuo, o presidente da AGO tomou a palavra e solicitou que se passasse a votação. O síndico tomou a palavra e disse que as opções são editáveis e que agora seria o momento de formatar as opções de deliberação. Que não adianta aprovar o projeto e não aprovar a cota para arcar com o orçamento. Ato contínuo, o presidente da AGO perguntou ao síndico quantos pontos estão com problemas. O síndico respondeu com auxílio da Assembleia que seriam no momento 6 pontos. Que baseados na estimativa, decidiu qual valor que se deseja arrecadar e daí o condomínio faz até onde der com o dinheiro arrecadado. Ato contínuo, o Sr. Rodrigo, unidade 322 Rolinhas, tomou a palavra e disse que seja deliberado um valor da cota extra mensal e que seja pago até que sejam resolvidos os pontos, com bombeamento. O síndico

tomou a palavra e disse que como foram identificados 6 pontos e que nos primeiros meses de arrecadação não tem como saber se o valor será suficiente ou não, pois as vezes a obra demora um tempo maior, meses. Disse que poderia ser uma proposta cara que talvez não seja aprovada pela maioria, que se identificou 6 pontos, poderia colocar 6 cotas extras. Ato contínuo, o Sr. Rodrigo concordou com o síndico. O Sr. Elias tomou a palavra e perguntou ao síndico se está sendo prevista a obra somente com a cota extra, se não pode usar o fundo de reserva para fazer a obra, para acelerar a obra. O síndico tomou a palavra e disse que há muito tempo atrás o Condomínio dos Pássaros deixou de ter fundo de reserva, que o dinheiro que foi apresentado em tela é o caixa, que se tirar daquele dinheiro para fazer a obra você já terá problemas para administrar, que hoje compra tudo a vista, o que aumenta o poder de negociação e usa os recursos no mesmo mês, sabe exatamente para onde está indo. Se reduz muito o caixa, pode ter problemas. Ato contínuo, o Sr. Elias tomou a palavra e perguntou se não teria como fazer a obra sem cota extra em pelo menos duas ruas. O síndico tomou a palavra e disse que quando foi feita a reunião da comissão de alagamento ele fez a proposta e disse que poderia ser feita a obra de duas formas, uma seria colocar o valor na previsão orçamentaria e ir recolhendo aos poucos os recursos e outro seria através de cota extra e na reunião as pessoas solicitaram para colocar a obra através de cota extra. Que se a previsão feita pelo eng. Paulo está bem próxima da realidade e se assim for, para 3 pontos está se falando em 180 mil reais, não tem como tirar isto do caixa hoje, que pode ser que entre um valor de acordo alto, mas não tem como prever isto. O Sr. Rodrigo tomou a palavra e disse que gostaria de modificar sua proposta para 12 parcelas de 20 reais cada. A seguir o Sr. Amauri tomou a palavra e sugeriu 9 parcelas de 30 reais, pois se a obra demorar mais de um mês por ponto poderia suavizar as parcelas para todos, se for feito em paralelo daí precisaria de maior aporte, mas se for feito aos poucos poderiam ser mais parcelas. Ato contínuo, o eng. Paulo tomou a palavra e explicou que a ideia inicial seria fazer uma obra por mês, que poderia fazer mais rápido colocando mais trabalhadores para fazer a obra, daria para fazer mais obras por mês. A condômina Jacqueline tomou a palavra e disse que são 6 ruas a 65 mil por rua, dá 390 mil. Na sua opinião pega-se este valor e divide-se por mil e quatrocentas e poucas casas já tirando a inadimplência, que é isto que será votado. Continuo afirmando que não está entendendo o por quê da demora, que todo mundo já aprovou a ideia, que é um bom paleativo, pois não tem como fazer algo melhor que isto, que estas 6 ruas são as prioridades. Disse que não sofre com o problema, mas como vive em uma comunidade e gostaria de aprovar a obra e veio a frente para que possamos votar logo de uma vez. Ato contínuo, o Sr. Rafael, unidade 1109 Sabias, tomou a palavra e disse que temos muitas opções, que as opções 1, 2, 3 sejam contados como votos sim, pois senão se for somente uma opção a 5 acabará ganhando. Ou seja, quem votar na 1, 2, 4 está aprovando a obra e aprovando a cota extra que venceu dentre estas 3 opções. Quem votar no não, não está aprovando a obra e nem as cotas extras. Ato contínuo, o Sr. Gabriel tomou a palavra e perguntou ao eng. Paulo, qual rua seria escolhida primeiro e qual o critério utilizado. O síndico tomou a palavra e disse que o próximo item de votação é exatamente sobre isto. Por fim as opções de votação ficaram da seguinte forma, com a concordância de todos, Opção 1: Aprovada - 12 cotas Extra R\$ 22,00; Opção 2: Aprovada - 9 cotas Extra R\$ 30,00; Opção 3: NULA; Opção 4: Aprovada - 6 cotas Extra R\$ 44,88; Opção 5: Não aprovada. Ato contínuo, solicitou que fosse aberta a votação do item d). Finalizada a votação o presidente da AGO solicitou que a Hedge fizesse a contagem dos votos. **Ato contínuo, o presidente da AGO anunciou o resultado da votação do item d): Opção 1: 72 votos; Opção 4: 67 votos; Opção 5: 64 votos; brancos: 4 e nulos: 1 voto, sendo a Opção 1 Aprovada, por maioria, com 12 cotas condominiais extras de R\$ 22,00. O presidente da AGO solicitou ao síndico que passasse para o próximo item de deliberação, ou seja, item e): escolha das ruas que serão contempladas nesta fase bem como a ordem de prioridade.** Ato contínuo, o síndico tomou a palavra e disse que próximo item seria para a escolha das ruas, que tinham 12 opções e que listou as 6 ruas que apresentavam problemas, com a concordância de todos, ficando as opções da

seguinte forma: Opção 1: P2 – ALAMEDA 3 BAIXA; Opção 2: P2 – ALAMEDA 3 ALTA; Opção 3: P2 – ALAMEDA 4 BAIXA; Opção 4: P2 – ALAMEDA 5 BAIXA; Opção 5: P1 – ALAMEDA 3 ALTA; Opção 6: P1 – ALAMEDA 1 ALTA; Opção 7: NULO ; Opção 8: NULO; Opção 9: NULO; Opção 10: NULO; Opção 11: NULO; Opção 12: NULO. Ato contínuo, o Sr. Rodrigo tomou a palavra e disse que a Alameda 4 e 5 não podem ser dissociadas, pois tem ligação. Ato contínuo, o síndico explicou que o dinheiro arrecadado será feito a obra na ordem que a Assembleia escolher. Ato contínuo, a condômina da unidade 322 Alameda 5 tomou a palavra e disse que iria defender a Alameda 4, pois na Alameda 5 eles ainda mantém o mangote, mas na Alameda 4 ele está destruído, pediu que dessem prioridade ao Peró 2, que nunca tiveram obra no Peró 2 e que teve várias no Peró 1 e a primeira obra seria na Alameda 4, que não é a sua rua, mas que a segunda seria a Alameda 5. O síndico tomou a palavra e lembrou que só pode ser votado em apenas uma opção. Explicou ainda que esta proposta é para os locais onde existe uma depressão na rua e não tem como a água escoar. Disse ainda que a Assembleia decidirá a prioridade, mas se empatar alguma das opções de ruas, seria lógico a comissão de moradores poder decidir em uma reunião. O presidente da AGO abriu a votação. **Ato contínuo, o presidente da AGO apresentou o resultado da votação do item e). A primeira rua a ser contemplada será Alameda 4 baixa; a segunda Alameda 5 parte baixa; a terceira será a Alameda 3 parte alta; a seguir Alameda 1 parte alta, e por último a Alameda 3 parte baixa.**

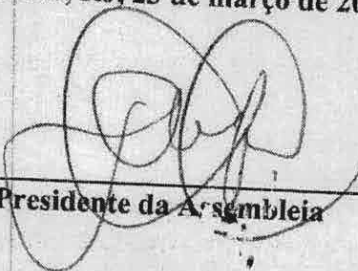
**O Presidente da AGO, solicitou ao síndico que passasse para o próximo item de deliberação, ou seja, item f): Deliberação sobre a necessidade de ampliar o prédio da administração através de obra de alvenaria.** Ato contínuo, o síndico tomou a palavra e mostrou em tela fotos da sede da administração, explicou que o condomínio está recebendo um número muito grande de encomendas e não tem onde armazenar adequadamente, que antigamente recebia apenas poucas encomendas dos correios e com o tempo, quando veio a pandemia o mundo mudou e todos começaram a comprar muitas coisas pela *internet* e percebeu a necessidade de ampliar o espaço da sede da administração para acomodar esta nova realidade e sendo aprovado este item pretende ainda consertar uma parte do esgoto da administração que também está precisando de manutenção, que a ideia seria construir duas paredes fechando a parte onde fica o filtro de água e abrir uma porta para dentro da administração, que não teria cota extra e o custo não seria elevado pois usaria os próprios funcionários do condomínio tendo que comprar apenas um pouco de material. Que as opções de deliberação seriam: “Aprovado”, para quem aprova fazer a obra e, “Reprovado”, para quem não quer que esta obra seja feita. Ato contínuo, perguntou se alguém gostaria de fazer alguma pergunta ou se manifestar, não havendo manifestações e nem perguntas. Ato contínuo, o presidente da AGO solicitou que a Hedge fizesse a contagem, abrindo então a votação do item f). **Finalizada a contagem dos votos, o presidente da AGO tomou a palavra e anunciou a não aprovação, por maioria, sendo o resultado da votação do item f) referente a reforma da administração, obtendo a opção Aprovado: 72; Reprovado: 128; Brancos: 2, sendo assim não foi aprovada a reforma da administração.** Ato contínuo, o presidente da AGO solicitou ao síndico que iniciasse a **apresentação do item g) Deliberação sobre a compra de um novo caminhão de médio porte e consequente cota extraordinária.** Ato contínuo, o síndico tomou a palavra e disse que o condomínio tem um trator que tem conectado uma carretinha de reboque e que é usado para carregar os mais diversos materiais, que ele ajuda a coletar o lixo comum, galhadas e inservíveis, material de obra. Que o tratorzinho está bem antigo e a carretinha se deteriora ao longo do tempo. Está na terceira ou quarta carretinha, que sofreu várias reformas, que a ideia é comprar um caminhão menor que iria substituir o trator com a carretinha. Apresentou as vantagens de se adquirir e usar um caminhão ao invés do tratorzinho, usa menos pneus, pode circular fora do condomínio, pode ser dirigido por quem tem habilitação para carro comum, o caminhão proposto é menor que o que o condomínio possui, o trator por sua vez é um veículo agrícola e não para uso urbano. Passou a seguir em tela orçamentos de caminhão VW Delivery

Express 4x2, que com carroceria ficaria no valor total de R\$324.400,00 e também caminhão da Kia Bongo 4x4 que com carroceria fica no valor total de R\$195.990,00. Apresentou a seguir vantagens e desvantagens de acordo com sua análise de cada um destes dois modelos orçados. Durante a apresentação a chuva que estava caindo no momento da Assembleia se intensificou sendo necessário cobrir os computadores e documentos para não molharem. Ato contínuo, o presidente da Assembleia tomou a palavra e disse que a chuva estava bem grave e que achava melhor apenas finalizar a apuração do item que já foi votado e deixar os próximos itens para uma Assembleia futura. Ato contínuo, o condômino Luiz Magno avisou que as Alamedas 7 e 8 do Però 1 estavam sem energia elétrica e a 9 também. Solicitou que fosse feita apenas a contagem dos votos do item f) e que fosse encerrada a Assembleia pois estaria inviável prosseguir devido à chuva. Ato contínuo, o Dr. Thiago Amério, do jurídico do condomínio, tomou a palavra e pediu para constar em ata que a ata ficará disponível em até 8 dias e se não for impugnada será considerada aprovada de acordo com o art. 24, parágrafo 2º da lei 4591/64. Ato contínuo, deu-se por encerrada a presente Assembleia devido à inviabilidade de seguir com a mesma devido as chuvas torrenciais que se intensificaram. Por conseguinte foi consignado em Ata por determinação do Presidente da AGO que compareceram na Assembleia as seguintes unidades, tendo sido assinada a lista de presença pelos proprietários presentes ou por procuradores das unidades habitacionais conforme as 08 listas de presenças (uma por cada grupo de pássaro) que se dividiram em duas formas: quais sejam, **de forma presencial**, das seguintes: BEIJA FLOR 10; BEIJA FLOR 12; BEIJA FLOR 18; BEIJA FLOR 19; BEIJA FLOR 21; BEIJA FLOR 24; BEIJA FLOR 28; BEIJA FLOR 53; BEIJA FLOR 54; BEIJA FLOR 80; BEIJA FLOR 102; BEIJA FLOR 136; BEIJA FLOR 161; BEIJA FLOR 177; CANARIOS 209; CANARIOS 261; CANARIOS 287; CANARIOS 289; CANARIOS 292; CANARIOS 306; CANARIOS 329; CANARIOS 379; CANARIOS 402; COLIBRIS 418; COLIBRIS 423; COLIBRIS 424; COLIBRIS 425; COLIBRIS 433; COLIBRIS 460; COLIBRIS 471; COLIBRIS 493; COLIBRIS 495; COLIBRIS 501; CURIOS 519; CURIOS 538; CURIOS 586; CURIOS 612; CURIOS 639; CURIOS 663; CURIOS 668; CURIOS 669; CURIOS 698; CURIOS 699; CURIOS 708; CURIOS 714; CURIOS 724; MELROS 750; MELROS 751; MELROS 781; MELROS 789; MELROS 813; MELROS 821; MELROS 858; MELROS 869; MELROS 898; MELROS 909; MELROS 932; MELROS 933; MELROS 946; MELROS 947; MELROS 948; MELROS 949; MELROS 950; MELROS 955; MELROS 962; SABIAS 1024; SABIAS 1031; SABIAS 1033; SABIAS 1036; SABIAS 1046; SABIAS 1109; SABIAS 1121; SABIAS 1146; BEM TE VIS 77; BEM TE VIS 79; BEM TE VIS 80; BEM TE VIS 90; BEM TE VIS 115; BEM TE VIS 134; BEM TE VIS 135; BEM TE VIS 195; BEM TE VIS 217; BEM TE VIS 223; BEM TE VIS 250; ROLINHAS 283; ROLINHAS 322; ROLINHAS 333; ROLINHAS 345; ROLINHAS 420; ROLINHAS 431; ROLINHAS 432; ROLINHAS 440; ROLINHAS 468; ROLINHAS 498; ROLINHAS 501 e, **por procuração**, das seguintes unidades habitacionais discriminadas, quais sejam as unidades: BEIJA FLOR 14; BEIJA FLOR 32; BEIJA FLOR 45; BEIJA FLOR 46; BEIJA FLOR 49; BEIJA FLOR 58; BEIJA FLOR 59; BEIJA FLOR 60; BEIJA FLOR 51; BEIJA FLOR 85; BEIJA FLOR 93; BEIJA FLOR 101; BEIJA FLOR 104; BEIJA FLOR 107; BEIJA FLOR 114; BEIJA FLOR 125; BEIJA FLOR 127; BEIJA FLOR 125; BEIJA FLOR 154; BEIJA FLOR 157; BEIJA FLOR 164; BEIJA FLOR 173; CANARIOS 193; CANARIOS 238; CANARIOS 239; CANARIOS 248; CANARIOS 255; CANARIOS 260; CANARIOS 263; CANARIOS 303; CANARIOS 313; CANARIOS 314; CANARIOS 322; CANARIOS 331; CANARIOS 338; CANARIOS 339; CANARIOS 346; CANARIOS 347; CANARIOS 349; CANARIOS 356; CANARIOS 368; CANARIOS 399; COLIBRIS 415; COLIBRIS 421; COLIBRIS 426; COLIBRIS 479; COLIBRIS 483; COLIBRIS 491; CURIOS 536; CURIOS 537; CURIOS 539; CURIOS 551; CURIOS 552; CURIOS 555; CURIOS 556; CURIOS 561; CURIOS 565; CURIOS 583; CURIOS 594; CURIOS 628; CURIOS 629; CURIOS 637; CURIOS 678;

CURIOS 690; CURIOS 702; CURIOS 704; CURIOS 715; CURIOS 719; CURIOS 722; CURIOS 725; MELROS 760; MELROS 796; MELROS 811; MELROS 829; MELROS 845; MELROS 848; MELROS 884; MELROS 885; MELROS 926; MELROS 935; MELROS 964; SABIAS 975; SABIAS 980; SABIAS 995; SABIAS 996; SABIAS 998; SABIAS 1001; SABIAS 1004; SABIAS 1049; SABIAS 1062; SABIAS 1100; SABIAS 1101; SABIAS 1124; SABIAS 1132; SABIAS 1133; SABIAS 1134; SABIAS 1139; SABIAS 1140; SABIAS 1143; SABIAS 1151; SABIAS 1157; SABIAS 1158; BEM TE VIS 5; BEM TE VIS 17; BEM TE VIS 18; BEM TE VIS 19; BEM TE VIS 22; BEM TE VIS 27; BEM TE VIS 57; BEM TE VIS 63; BEM TE VIS 68; BEM TE VIS 87; BEM TE VIS 101; BEM TE VIS 102; BEM TE VIS 110; BEM TE VIS 122; BEM TE VIS 141; BEM TE VIS 160; BEM TE VIS 162; BEM TE VIS 203; BEM TE VIS 206; BEM TE VIS 219; BEM TE VIS 262; ROLINHAS 270; ROLINHAS 330; ROLINHAS 339; ROLINHAS 379; ROLINHAS 382; ROLINHAS 383; ROLINHAS 385; ROLINHAS 398; ROLINHAS 413; ROLINHAS 422; ROLINHAS 446; ROLINHAS 458; ROLINHAS 460; ROLINHAS 485. Os votos foram recontados e auditados internamente pelo contador Júlio do Nascimento Vieira com registro profissional CRC/RJ-129601/O-3, sócio da empresa Hedge Assessoria Contábil prestadora de serviços contratada pelo Condomínio dos Pássaros, para identificar possíveis inconsistências em todo o processo de votação da AGO, visando trazer transparência e lisura ao citado processo e ao final em atividade revisora obteve-se os seguintes resultados: item a) Opção 1: 78 votos presenciais e 120 votos por procuração, totalizando 198 votos; Opção 2: 1 voto presencial e 0 votos por procuração; Opção 3: 0 voto presencial e 0 votos por procuração; Opção 4: 2 votos presenciais e 6 votos por procuração, totalizando 8 votos; Opção 5: 1 voto presencial e 0 votos por procuração; Brancos: 1 voto presencial e 1 voto por procuração; Nulos: 16 votos presenciais e 5 votos por procuração, totalizando 21 votos. item b) Aprovado: 53 votos presenciais e 122 votos por procuração, totalizando 175 votos; Não Aprovado: 25 votos presenciais e 4 votos por procuração, totalizando 29 votos; Brancos: 0 voto presencial e 1 voto por procuração; Nulos: 0 votos presenciais e 0 votos por procuração. item c) Opção 1: 47 votos presenciais e 121 votos por procuração, totalizando 168 votos; Opção 2: 0 voto presencial e 0 votos por procuração; Opção 3: 0 voto presencial e 0 votos por procuração; Opção 4: 0 votos presenciais e 0 votos por procuração; Opção 5: 34 voto presencial e 6 votos por procuração, totalizando 40 votos; Brancos: 0 voto presencial e 1 voto por procuração; Nulos: 0 votos presenciais e 0 votos por procuração. item d) Opção 1: 9 votos presenciais e 61 votos por procuração, totalizando 70 votos; Opção 2: 0 voto presencial e 0 votos por procuração; Opção 3: 0 voto presencial e 0 votos por procuração; Opção 4: 35 votos presenciais e 32 votos por procuração, totalizando 67 votos; Opção 5: 33 votos presencial e 31 votos por procuração, totalizando 64 votos; Brancos: 0 voto presencial e 4 votos por procuração; Nulos: 1 voto presencial e 0 votos por procuração. item e) Opção 1: 2 votos presenciais e 0 votos por procuração; Opção 2: 5 votos presencial e 8 votos por procuração, totalizando 13 votos; Opção 3: 46 votos presenciais e 99 votos por procuração, totalizando 145 votos; Opção 4: 15 votos presenciais e 18 votos por procuração, totalizando 33 votos; Opção 5: 0 votos presenciais e 0 votos por procuração; Opção 6: 2 votos presenciais e 0 votos por procuração; Brancos: 2 votos presenciais e 3 votos por procuração, totalizando 5 votos; Nulos: 1 voto presencial e 0 votos por procuração. item f) Aprovado: 31 votos presenciais e 40 votos por procuração, totalizando 71 votos; Não Aprovado: 41 votos presenciais e 88 votos por procuração, totalizando 129 votos; Brancos: 1 voto presencial e 1 voto por procuração, totalizando 2 votos; Nulos: 0 votos presenciais e 0 votos por procuração. Por fim, cumpre esclarecer ainda que da totalidade de votos válidos aptos a votar em cada um dos itens de pauta, existem abstenções ou procuradores que não retiraram a cédula no dia da votação na AGO, tudo conforme se observa nas listas de presença da AGO e dos resultados apurados no dia da realização das deliberações da

AGO. Nada mais havendo a tratar, o presidente da AGO Sr. Silvio Cláudio Manhães de Almeida encerrou a Assembleia dando por encerrados os trabalhos, e eu, Gabriela Carestiato Rodrigues, na qualidade de secretária redigi a presente ata, que segue assinada por mim e pelo presidente da AGO.

Cabo Frio, RJ, 23 de março de 2024.



---

Presidente da Assembleia

*Gabriela Carestiato Rodrigues*  
Secretária