

## EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS DE 2025

O **CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS**, inscrito no CNPJ sob o nº 04.260.058/0001-25, localizado na Estrada Deodoro de Azevedo, 3345, Ogiva, Cabo Frio - RJ (antiga Estrada do Guriri, 2090, Caminho de Búzios, Cabo Frio - RJ), representado neste ato por seu síndico, **Sr. Cleverson Veronez**, no uso de suas atribuições e em conformidade com seus atos constitutivos, a convenção condominial, a legislação vigente e a Constituição Federal de 1988, convoca todos os condôminos, por meio deste edital, **para participarem da Assembleia Geral Ordinária (AGO)**, que ocorrerá **presencialmente no dia 29 de março de 2025**, conforme as seguintes diretrizes:

- 1) Nos dias **27 e 28 de março de 2025**, das **10h às 12h** e das **12:50 às 16h**, os condôminos que desejarem ser representados por procuração deverão comparecer, impreterivelmente, à sede da administração dentro desse período. Será necessário apresentar a procuração original com firma reconhecida, acompanhada de uma cópia, que será conferida e arquivada pelo condomínio. **Procurações não serão aceitas fora do prazo estabelecido ou durante a assembleia, a fim de garantir a organização e fluidez da AGO.**
- 2) A conferência das procurações seguirá a **ordem de chegada**. O documento original será analisado na presença do procurador/outorgado, de representantes do jurídico do condomínio, da empresa de contabilidade e de funcionários do condomínio. Serão verificados: (i) a adimplência e titularidade da unidade autônoma, (ii) o cumprimento dos requisitos legais do instrumento de mandato e do art. 10.10 da Convenção Condominial. Ao final do dia, todos os documentos serão digitalizados.
- 3) Devido aos trâmites de compensação bancária, nos dias **27 e 28 de março de 2025**, das **10h às 12h** e das **12:50 às 16h**, um representante da empresa de contabilidade estará disponível para realizar a conferência prévia da adimplência dos condôminos para votação, garantindo maior eficiência ao processo de votação da AGO.
- 4) No dia **29 de março de 2025**, das **10h às 13h**, os procuradores deverão comparecer à sede da administração para retirar a lista das procurações consideradas aptas ao voto. Caso alguma procuração seja considerada inapta, será informada a justificativa da inaptidão. Em casos de conflito de procuração para a mesma unidade, será adotado o critério objetivo da validade do documento mais recente, sendo exibida a procuração vigente.
- 5) **No dia 29 de março de 2025, a Assembleia Geral Ordinária (AGO) será realizada de forma presencial na quadra poliesportiva do Condomínio dos Pássaros, com primeira chamada às 17h e segunda e última chamada às 18h.**
- 6) Após a eleição do presidente da mesa da assembleia, todas as procurações deverão ser entregues ao presidente antes do início da reunião, conforme determina o item 10.10 da Convenção Condominial: *“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.”* O condomínio não reterá as procurações originais de forma definitiva. Os documentos serão devolvidos aos respectivos outorgados que devem buscá-las na administração do condomínio.

- 7) Após a eleição da mesa da assembleia e a abertura da ordem do dia, serão discutidos e votados os seguintes itens:
- a) Deliberação sobre o procedimento para recebimento e retirada de encomendas;
  - b) Prestação e aprovação das contas do exercício 2024/2025;
  - c) Eleição de síndico, subsíndicos e conselho consultivo para o biênio 2025/2027;
  - d) Aprovação da Previsão Orçamentária e consequente rateio de cotas para 2025/2026;
  - e) Deliberação sobre a contratação de nova empresa de contabilidade ou de administração, em substituição à Hedge Contabilidade;
  - f) Deliberação sobre a compra de um novo caminhão de médio porte e sua forma de pagamento;
  - g) Deliberação sobre a ampliação do prédio da administração por meio de obra de alvenaria;
  - h) Atualização sobre as ações adotadas para eliminar ou minimizar impactos ambientais negativos causados pelo lançamento de efluentes líquidos no condomínio. Diante da negativa da Prolagos serão discutidos e deliberados os próximos passos sobre a implementação da rede de esgoto;
  - i) Deliberação sobre a implantação de novas regras e procedimentos para acesso às piscinas;
  - j) Assuntos gerais.
- 8) **O condômino ou procurador habilitado, devidamente identificado com documento de identidade oficial original com foto, deverá comparecer à quadra poliesportiva do condomínio no dia 29/03/2025, a partir das 15h, para retirar sua cédula de votação e assinar a lista de presença.**
- 9) O depósito das cédulas de votação será realizado em urna única, garantindo o sigilo do voto. A apuração será realizada durante a assembleia, seguindo a ordem dos itens da pauta.
- 10) Não será computado o voto: (i) contenha opções que não estejam previstas na cédula de votação para o respectivo item de deliberação; (ii) que esteja rasurado ou danificado; (iii) que assinale mais de uma opção no item a ser votado;
- 11) As contas e pastas contábeis e financeiras do condomínio estão, como sempre estiveram, disponíveis para consulta na sede da administração, de segunda a sexta-feira, das 08h às 17h. O acesso é permitido a condôminos, respeitando os termos da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709/2018). Para consulta, é necessário agendamento prévio junto à administração, sendo permitido o acesso de até duas pessoas por vez, acompanhadas por um funcionário do condomínio.

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

Cabo Frio, RJ, 10 de março de 2025.

Cordialmente,



Cleverson Veronez  
**Síndico do Condomínio dos Pássaros**