



**ATA DA REUNIÃO DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DOS
PÁSSAROS DO DIA 29/03/2025**

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 Alessandro Veronez, portador do CPF nº 158.723.968-05, no uso de suas atribuições e de acordo com o disposto nos seus atos constitutivos, na Convenção do Condomínio e legislação vigente, em especial, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e a Constituição Federal de 1988, convocou por edital todos os condôminos para participarem da Assembleia Geral Ordinária (AGO), presencial, no dia 29 de março de 2025 (sábado), na quadra poliesportiva, com primeira chamada às 17h e segunda e última chamada às 18h, a fim de discutirem e votarem 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. Nesse sentido, feita a primeira chamada às 17:00 horas e não havendo quorum, às 18:13 horas do dia 29 do mês de março do ano de 2025, teve início a Assembleia Geral Ordinária presencial, em segunda e última chamada, nos termos do art. 1.352 e 1.353 do Código Civil. Tomou a palavra o síndico do Condomínio dos Pássaros, Sr. Cleverson Alessandro Veronez, que na oportunidade leu e apresentou para todos os presentes o edital na íntegra. Ato contínuo, às 18:18 horas o Sr. Cleverson, abriu a palavra para que aqueles interessados se candidatem ao cargo de Presidente da Mesa. Neste momento, somente o Sr. Vanderlei Rodrigues Bento Neto, da unidade Curiós (Alameda 8, Lote 711), se candidatou à presidência da mesa, sendo único e não existindo objeção, foi eleito presidente da Assembleia por unanimidade, compondo a mesa juntamente com os representantes do jurídico, o Dr. Thiago Amério (OAB/RJ 187.058) e a Dra. Stella Amério (OAB nº 237.198), e o representante da empresa Hedge, o Sr. Júlio Vieira. Ato contínuo, o Sr. Vanderlei tomou a palavra, se apresentou e informou que irá conduzir a AGO de forma harmônica e em observância ao disposto no edital e no regimento interno. Posteriormente, às 18:22 horas, a Sra. Jaqueline, da unidade (Bem-te-vis, unidade 79) se habilitou para ser a secretária e compor a mesa o que foi aceito por unanimidade. Em sequência, o presidente da AGO passou a palavra ao síndico Sr. Cleverson para iniciar a exposição do primeiro item da pauta. Nesse momento, o Sr. Walter Luiz da Silva Ramos, condômino (unidade ME 763), pediu para que constasse em ata a sua presença na assembleia. Após, com a palavra, o presidente da mesa pediu que a assembleia seguisse de forma ordenada, respeitando o tempo de fala de 2 (dois) minutos para cada condômino. Às 18:29 horas, o Sr. Cleverson iniciou a exposição para deliberação sobre o primeiro item da pauta, qual seja: **a) Deliberação sobre o procedimento para recebimento e retirada**

de encomendas. Destacou a relevância do tema, ante a insatisfação de alguns condôminos e questionamentos em grupos de WhatsApp sobre os procedimentos adotados e recebimento de encomendas na sede da administração. Informou que, em virtude dessas demandas, considerando que qualquer alteração irá impactar diretamente os condôminos, trouxe o item para a pauta da assembleia. O Sr. Cleverson, ainda com a palavra, apresentou o procedimento atual de recebimento de encomendas, ilustrado por meio de uma apresentação que incluía fotos demonstrando a quantidade de encomendas que chegam à administração e que necessitam de processamento. Nesse momento, aproveitou para informar que no início da AGO as procurações foram entregues ao presidente da mesa para validação, antes de prosseguirem com a deliberação do primeiro item da pauta. Informou que as procurações, pré-validadas, tanto as originais quanto suas cópias, foram apresentadas ao presidente da mesa para validação. O presidente da mesa, com a palavra, solicitou uma interrupção de 5 (cinco) minutos na assembleia, em razão da intervenção do sr. Luiz Carlos Magno (Curiós, unidade 663). A secretária da mesa, então, pediu que a assembleia seguisse em ordem, reiterando que a validação das procurações estava sendo realizada conforme o estipulado no edital, sendo validadas pelo presidente AGO aquelas que haviam sido pré-validadas na forma do edital. Ato contínuo, deu-se continuidade a fala do síndico Sr. Cleverson, que com a palavra, detalhou o processo atual de recebimento e retirada de encomendas, explicando detalhadamente em tela o procedimento atual de recebimento, nos seguintes termos: O proprietário autoriza o recebimento através de e-mail ou ficha de atendimento; o proprietário autoriza o cadastramento do e-mail do locatário para receber aviso de encomendas. O Horário é de segunda-feira a sexta-feira das 7:00h às 11:45h e das 13:00h às 16:00h exceto feriados, Os entregadores são atendidos na porta de entrada de funcionários: a) será recebido 1 entregador por vez ; b) será proibido consultas, envio de mensagens e ligações ao celular durante a entrega; c) será proibida a entrada com capacete, boné ou qualquer outro acessório que cubra o rosto; d) não recebemos encomendas grandes, pesadas, com endereço incompleto ou que tenham sido dado baixa antecipadamente. Ato contínuo, detalhou em tela o procedimento de processamento interno de encomendas: Um empregado confere e anota o número de registro da transportadora na encomenda em uma planilha com data e hora da entrega. Ao final o empregado e o entregador assinam a planilha. Um outro empregado etiqueta a encomenda com um número interno do CDP e registra a mesma no "sistema interno de gestão de encomendas". É enviado um e-mail para o lote, com foto e número da encomenda, informando que a mesma se encontra na administração disponível para retirada. Ato contínuo, o síndico Cleverson detalhou o procedimento interno de retirada de encomendas. A encomenda é entregue apenas após o processamento interno e o processamento interno é feito por ordem de chegada das encomendas. O condômino comparece na recepção da administração no horário do expediente, munido de documento com foto e o número de registro da mercadoria recebido no e-mail. O empregado irá localizar a mercadoria pelo número de registro interno. No ato da entrega o condômino assina digitalmente confirmando o recebimento. Em relação ao aviso de chegada das encomendas, o Sr. Cleverson esclareceu que o condômino precisa autorizar o recebimento da encomenda, seja por e-mail ou por meio do preenchimento de uma ficha de atendimento. Para os locadores/proprietários, há um sistema que notifica a chegada ou disponibilidade da encomenda para retirada no condomínio. Caso o condômino seja locatário, é necessário que o locador autorize a alteração cadastral do e-mail para que as notificações sejam enviadas diretamente ao locatário. O Sr. Cleverson também informou que os entregadores serão recebidos de segunda a sexta-feira, nos seguintes horários: das 7h00 às 11h45 e das 13h00 às 16h00, com exceção dos feriados, e que os entregadores devem ser atendidos na porta de entrada





dos funcionários, um por vez. O Sr. Cleverson relatou também casos em que os entregadores registravam a encomenda como entregue em seus sistemas, mesmo sem a efetiva entrega, resultando na ausência de registro e notificação de entrada no condomínio. Para resolver essa questão, orientou os empregados a registrar o código de rastreamento das encomendas, incluindo data, hora e a assinatura do entregador, a fim de garantir maior segurança aos condôminos. Esse procedimento inclui a conferência do número de registro da transportadora na encomenda, o qual é anotado em uma planilha. Tanto o empregado quanto o entregador assinam a planilha, garantindo o registro da entrega. Em sequência, reiterou o procedimento adotado, informando que o empregado verifica o número de registro da transportadora na encomenda e o anota em uma planilha, juntamente com a data e o horário da entrega, colhendo a assinatura do entregador. Após essa etapa, a encomenda é etiquetada com um novo número interno gerado e registrada no sistema. Concluído o cadastramento, um e-mail é enviado ao condômino, contendo a foto e o número da encomenda, informando sua disponibilidade para retirada na administração. Ato contínuo, informou que esse procedimento de processamento e cadastramento interno tem tornado possível a localização das encomendas, proporcionando maior segurança e agilidade, e que após o recebimento do e-mail, o condômino deve comparecer à recepção dentro do horário de atendimento, munido de documento de identificação com foto, para realizar a retirada de sua encomenda. No momento da entrega, o condômino assina digitalmente, no sistema, o recebimento da mercadoria. O Sr. Cleverson ressaltou que qualquer alteração no procedimento, precisa ser bem analisada pois poderia ocasionar o acúmulo de encomendas na administração e, eventualmente, gerar insegurança quanto ao recebimento e à garantia de entrega. Ato contínuo, o síndico Sr. Cleverson, sugeriu as seguintes opções de votação: Opção 1) receber as encomendas mantendo o procedimento; Opção 2) não receber as encomendas de transportadores, recebendo apenas encomendas dos Correios; Opção 3) não receber nenhuma encomenda para condôminos; Opção 4) alterar o procedimento (passível de sugestão e deliberação). Opção 5) em aberto para sugestão dos condôminos. Após essas observações, foi aberta a palavra aos integrantes da AGO. O condômino Luiz Carlos Magno (Curiós, unidade 663) pediu a palavra para questionar sobre procedimento realizado na Assembleia Geral Ordinária (AGO) de eleição, ressaltando que as procurações originais deveriam permanecer retidas durante a Assembleia, e não poderiam ser devolvidas. Na sequência, a Sra. Iraci, condômina da unidade 520 (Curiós), manifestou insatisfação com o sistema de recebimento de encomendas, relatando que, em determinada ocasião, ao comparecer à administração para retirar sua encomenda, esta não estava devidamente registrada, ficando retida até a regularização do cadastro. Acrescentou ainda que, em outro momento, uma mercadoria de sua titularidade foi entregue a terceiros devido à semelhança de nomes, sem a devida conferência. Por fim, ressaltou que concorda com o procedimento adotado, desde que haja maior eficácia no cadastro e nas entregas. Em seguida, o Sr. Gabriel, condômino (Alameda 3, Bem-te-vis), solicitou a palavra para sugerir soluções, a fim de conferir maior celeridade ao procedimento, e propôs a definição de um prazo máximo para cadastramento das encomendas pela recepção e o treinamento dos funcionários. O presidente da mesa indagou se mais algum condômino desejava se manifestar. Diante da ausência de novas manifestações, concedeu a palavra ao Sr. Cleverson para que ele respondesse aos questionamentos levantados. Com a palavra o síndico Sr. Cleverson esclareceu que o tempo de processamento e cadastramento das encomendas varia a depender da quantidade de volume recebido. Informou que um empregado fica responsável, prioritariamente, pelo recebimento das encomendas e outro fica responsável, prioritariamente pelo cadastramento, mas que, em períodos de grande demanda, como no mês de dezembro, podem ocorrer atrasos devido ao aumento

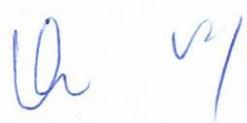
significativo no número de entregas. O síndico enfatizou que a liberação de uma encomenda sem o devido registro poderia comprometer a segurança das encomendas dos condôminos. Ressaltou que os funcionários buscam realizar o processo com a maior agilidade possível, mas que a fixação de um prazo máximo para cadastramento exigiria a contratação de mais colaboradores exclusivamente para essa função, o que resultaria em períodos de ociosidade quando a demanda fosse reduzida. Ainda, frisou a ocorrência de falhas por parte dos entregadores, que frequentemente registram a entrega nos sistemas das transportadoras sem que a encomenda tenha, de fato, sido entregue na administração. Após tais considerações, o Sr. José Nascimento, condômino (Rolinhas, unidade 481), pediu a palavra e sugeriu a aquisição de um leitor de código de barras para agilizar o registro e cadastramento das encomendas. Na sequência, o Sr. Gustavo (ME, unidade 789) esclareceu que, atualmente, chegam, em média, 400 encomendas por dia ao condomínio, e que o tempo médio para o registro de cada encomenda é de aproximadamente 2 (dois) minutos. Informou, ainda, que estão sendo adotadas medidas para otimizar esse processo, incluindo a implementação de um leitor de códigos, a fim de reduzir o tempo de cadastramento. Devolvida a palavra o presidente da AGO deu início à votação do primeiro item da pauta. Foi demonstrado que a urna era única e estava completamente vazia, sem a presença de qualquer voto em seu interior. Em seguida, a urna foi aberta para conferência, confirmando a ausência de votos. Às 19h08, o presidente da mesa questionou se ainda havia condôminos a votar. Diante da ausência de manifestações, a votação foi oficialmente encerrada. Na sequência, o condômino Luiz Carlos Magno (Curiós, unidade 663) sugeriu que a assembleia prosseguisse com o próximo item da pauta enquanto a administradora realizava a contagem dos votos. O presidente da mesa consultou os condôminos presentes sobre eventuais objeções, e como não houve manifestações contrárias, foi autorizado ao síndico Sr. Cleverson dar início à deliberação do segundo item da pauta, enquanto a apuração dos votos estava em andamento. **Finalizada a apuração e após a recontagem dos votos pela empresa Hedge, obteve-se o seguinte resultado:**

A. Deliberação sobre o procedimento para recebimento e retirada de encomendas;

ITEM A			
OPÇÕES	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
OPÇÃO 1	77	111	188
OPÇÃO 2	2	9	11
OPÇÃO 3	2	6	8
OPÇÃO 4	1	3	4
BRANCO	13	1	14
NULO	9	0	9
TOTAL	104	130	234

Diante do resultado, a opção 1 (Receber encomendas mantendo o procedimento atual) foi declarada vencedora, mantendo-se, portanto, o procedimento atual para o recebimento de encomendas. Ato contínuo, deu-se início a deliberação do segundo item da pauta, qual seja: **b) Prestação e aprovação das contas do exercício 2024/2025.** Com a palavra, o Sr. Cleverson ressaltou que toda a documentação do condomínio ficava, como sempre, disponível na administração para vistas de qualquer condômino mediante agendamento e estava disposta na mesa lateral na assembleia (AGO) para consulta dos condôminos interessados, que inclusive já estavam analisando as pastas antes do início dos trabalhos. Ato contínuo, apresentou um panorama das ações desenvolvidas ao longo do período de 2024/2025, destacando a realização de diversos eventos e iniciativas voltadas à integração social e ao bem-estar dos condôminos. Por meio de uma apresentação em slides, evidenciou as edições das feiras realizadas no salão de festas, ocorridas

mensalmente, bem como a evolução da tradicional “feirinha”, que passou a ser denominada “Expo CDP” e foi transferida para a área em frente à administração, proporcionando maior visibilidade e adesão dos moradores. Dentre os eventos promovidos, ressaltou o “The Voice”, as campanhas de conscientização alusivas a datas comemorativas — como o Outubro Rosa, Novembro Azul e o Dia das Crianças —, além de celebrações como Halloween, Dia da Mulher e apresentações do coral “Vozes dos Pássaros”. Destacou ainda a atuação voluntária do condômino Sr. Lorival, músico profissional com fama mundial, que, de forma voluntária está a frente dos ensaios do coral. Foram mencionadas, também, as festas juninas, aulas gratuitas de ginástica na quadra poliesportiva e ações de valorização dos colaboradores, incluindo a entrega de cestas básicas aos funcionários bem avaliados, bem como a realização da confraternização de fim de ano da equipe. Além disso, ressaltou as ações de utilidade pública, como a campanha de vacinação antirrábica para os animais. No âmbito das melhorias estruturais e tecnológicas, o Sr. Cleverson informou sobre a implementação do sistema de reconhecimento facial nas portarias, a digitalização do processo de recebimento e controle de encomendas e a aquisição de uma máquina para pagamento de carteirinhas de piscina via PIX e cartão de débito, atendendo a uma demanda dos condôminos. Ademais, destacou a instalação de uma televisão na administração, com o objetivo de oferecer maior conforto aos condôminos durante o atendimento, passando informativos e notícias importantes do condomínio. No tocante à manutenção do condomínio, ainda com a palavra, o Sr. Cleverson informou sobre as intervenções realizadas nas piscinas, incluindo a substituição de ladrilhos danificados e a aplicação de novo rejunte, bem como a manutenção dos vidros. Foram efetuadas limpezas nos poços de infiltração, com remoção de areia por meio de maquinário específico, além da modernização da área de churrasco do salão de festas e da manutenção do estacionamento solar, visando a otimização de sua estrutura e eficiência. Ressaltou, ainda, a reforma dos campos de futebol, enfatizando a necessidade de manutenção periódica em razão da intensa utilização. Dentre as obras estruturais, destacou a execução do projeto com bombas de drenagem contra alagamentos no Perú 2 e 1, aprovado em assembleia anterior e atualmente em fase de conclusão de algumas alamedas. Para redução de custos e otimização do andamento das obras, parte dos serviços, como a instalação dos canos, foi realizada com a mão de obra dos próprios funcionários, enquanto a construção das caixas e a automação das bombas estão sendo executadas por empresas especializadas, todos os serviços com acompanhamento técnico de engenharia. Relatou, ainda, os esforços empreendidos para reparação dos danos causados pelo ciclone que atingiu a região, incluindo a remoção de árvores caídas, destelhamentos e alagamentos, bem como a contínua coleta de entulhos. Outras ações de manutenção envolveram a recuperação da quadra poliesportiva e o reparo de parte do muro danificado pelo temporal. Em sequência, mencionou reuniões realizadas com a diretoria da Prolagos devido à falta de água e ausência de rede de esgoto, destacando que, após o envio de diversos ofícios, conseguiram agendar um encontro com um grupo gestor da concessionária, bem como tratativas junto à Comsercaf para melhoria na coleta de lixo doméstico, resíduos verdes e materiais inservíveis. Informou, também, a possibilidade do cadastramento de condôminos na unidade de saúde do programa Estratégia Saúde da Família (ESF) e a participação do condomínio na Feira do Síndico e outros eventos. Destacou a importância da cooperação com outros condomínios, citando a troca de informações com síndicos do Bosque do Perú, e apresentou o abaixo-assinado entregue à Câmara Municipal e à Prefeitura, pleiteando melhorias nos serviços de energia e abastecimento de água. Na sequência, apresentou o demonstrativo financeiro do período de 2024/2025, exibindo detalhadamente a planilha de receitas e despesas. Evidenciou que, mensalmente, o demonstrativo financeiro é enviado aos condôminos, no próprio boleto de





pagamento da taxa condominial. Destacou, mais uma vez, que esses demonstrativos, juntamente com as notas fiscais, comprovantes de pagamento, extratos bancários e outros documentos e relatórios, estão organizados em pastas disponíveis sobre a mesa à frente na própria AGO e, posteriormente, serão encaminhados novamente à sede da administração, onde qualquer condômino interessado poderá agendar as vistas, como sempre. Apresentou em tela planilha detalhada de receitas e despesas do período de março de 2024 a fevereiro de 2025. Evidenciou que o que tanto as receitas quanto as despesas mensais oscilaram, sendo observada uma tendência de aumento gradual ao longo do ano, acompanhada por um crescimento proporcional da arrecadação. Na sequência, apresentou a planilha de médias anuais de receitas, totalizando R\$ 716.048,89. Destacou os descontos de pontualidade concedidos aos condôminos que realizam o pagamento das cotas em dia, evidenciando um aumento na inadimplência. Ressaltou, ainda, o montante arrecadado por meio de acordos firmados, que atingiu R\$ 72.336,50 de média mensal, demonstrando uma significativa recuperação de valores oriundos da inadimplência. No que tange à média anual das despesas, apresentou um total de R\$ 661.004,05, destacando que as despesas foram mantidas em patamar estável e abaixo da média das receitas. Em seguida, exibiu uma planilha detalhando a evolução mensal das receitas, despesas e movimentações líquidas no período de março de 2024 a fevereiro de 2025. Ato contínuo, o síndico sr. Cleverson colocou em tela o relatório jurídico atualizado, contendo a quantidade, descrição e número de cada processo, bem como o detalhamento do trabalho consultivo realizado pelo jurídico, passando então a palavra ao representante do jurídico para apresentação do relatório. Ato contínuo os representantes do jurídico esclareceram os serviços prestados. Informaram que, no âmbito cível, há 22 (vinte e dois) processos ativos, destacando-se o de nº 0011922-05.2020.8.19.0011, movido contra o município de Cabo Frio, cujo laudo foi favorável, sendo apresentados os últimos andamentos processuais. Em relação às ações trabalhistas, relataram a existência de 5 (cinco) processos ativos. Quanto às ações de cobrança e execução de cotas condominiais, informaram um total de 511 (quinhentos e onze) processos, dos quais 180 (cento e oitenta) já foram arquivados, restando atualmente 231 (duzentos e trinta e um) em tramitação. Sobre os acordos extrajudiciais, destacaram que foram formalizados 32 (trinta e dois) termos de confissão de dívida, com um valor total negociado de aproximadamente R\$ 6 milhões, desde o início de sua contratação. No que se refere à atuação consultiva, informaram que foram emitidas 160 (cento e sessenta) notificações extrajudiciais, elaborados 33 (trinta e três) pareceres jurídicos e redigidas 54 (cinquenta e quatro) minutas de contratos, além da confecção e revisão das atas das assembleias. Na sequência, o Sr. Cleverson apresentou um quadro de percentuais mês a mês de inadimplência, apontando um índice de 11,5% em média do período. Ato contínuo apresentou em tela o saldo bancário do condomínio positivo no valor de R\$ 1.139.965,25. Após a conclusão da apresentação da prestação de contas, o presidente da AGO concedeu a palavra aos condôminos para eventuais questionamentos. Ato contínuo o Sr. Luiz Carlos Magno, condômino (Curiós, unidade 663), questionou sobre o andamento do processo nº 0026546-30.2018.8.19.0011. O setor jurídico tomou a palavra e esclareceu que o laudo pericial ainda não foi homologado, que foram solicitados esclarecimentos ao perito e que, até o momento, não houve resposta. O Sr. Sílvio, condômino (Canário, unidade 329), solicitou a palavra e questionou sobre a proibição, prevista na convenção, de construção de unidades multi-familiares, que não está sendo respeitada por algumas unidades. Na sequência, o condômino Vancler (Bem-te-vi, unidade 67), solicitou a palavra e indagou sobre o procedimento adotado para cotação de preços na aquisição de materiais para as obras do Perú 2, e sugeriu a implementação de consulta prévia na internet para identificar os menores preços antes da compra. O sr. Gabriel, condômino (Bem-te-vis, unidade 220),

propôs que fossem obtidos diferentes orçamentos antes da aquisição de materiais, com apresentação prévia aos condôminos possibilitando a participação. Além disso, questionou sobre o número total de funcionários e solicitou que fossem enviados relatórios mais detalhados aos condôminos. Em resposta, os representantes do setor jurídico esclareceram que todas as informações referentes a processos e acordos firmados são devidamente repassadas ao síndico e à administração. O sr. Carlos José, condômino (Sabiás, unidade 1121), tomou a palavra e reiterou as considerações do Sr. Gabriel e questionou se qualquer obra realizada em sua unidade precisa de aprovação do condomínio. Em seguida, o sr. Elias dos Santos, condômino (Bem-te-vi, unidade 250), solicitou a palavra e sugeriu que os subsíndicos mantivessem uma maior proximidade com os condôminos que representam, a fim de facilitar a comunicação e a obtenção de informações. Destacou que, devido à grande extensão do condomínio, há dificuldade em acessar diretamente o síndico para obter informações e esclarecer dúvidas. Além disso, questionou o andamento das reformas nas ruas, uma vez que as obras foram iniciadas, mas não foram concluídas, aumentando o risco de alagamentos em caso de chuvas. Ato contínuo a sra. Sueli (Bem-te-vis, unidade 80), subsíndica geral, tomou a palavra para esclarecer seu papel na mediação entre os condôminos e a administração e que os condôminos das alamedas Bem-te-vis, tem ela como contato facilitador. Ressaltou a importância de manter os cadastros atualizados para garantir o devido recebimento das informações e se colocou à disposição para prestar esclarecimentos e auxiliar na mediação e comunicação com os condôminos. O sr. Gabriel, condômino (Bem-te-vis, unidade 220), retomou a palavra para questionar o corpo jurídico sobre a necessidade de maior transparência na divulgação dos processos de execução e cobrança de inadimplentes em andamento, bem como dos acordos firmados. Em resposta, o setor jurídico esclareceu que não é possível divulgar a todos os condôminos os termos dos acordos extrajudiciais, pois a exposição desses dados poderia gerar prejuízos, inclusive de ordem moral, aos condôminos envolvidos. Reafirmou, ainda, que tais informações estão disponíveis à administração e ao síndico. Ato contínuo, o presidente da mesa reiterou o procedimento para responder às dúvidas levantadas pelos condôminos, não sendo possível réplica. Na sequência, o Sr. Cleverson tomou a palavra e explicou que as cotações de preços são realizadas priorizando fornecedores locais, embora também realizem compras pela internet, a depender do produto. Ressaltou a importância de verificar a procedência dos produtos, a regularidade dos fornecedores e a emissão de nota fiscal para fins de prestação de contas. Informou que todas as aquisições seguem um processo de cotação, de preferência com pelo menos três propostas, priorizando lojas locais e que forneçam nota fiscal. Quanto à prestação de contas, esclareceu que todos os documentos detalhando receitas e despesas e comprovantes estão organizados em pastas na administração e disponíveis para consulta dos condôminos, estando também disponíveis na mesa na AGO. Destacou que, mensalmente, há de duas a três pastas contendo demonstrativos financeiros, extratos bancários, comprovantes de pagamento, notas fiscais e pedidos de compra, não sendo viável o envio de toda essa documentação a cada mês para cada condômino, mas que os interessados podem ter acesso a elas, mediante agendamento na administração. Sobre a construção de mais de uma unidade habitacional em um mesmo lote, informou que a fiscalização cabe ao poder público municipal, que possui competência legal e "poder de polícia" para multar, embargar e demolir construções irregulares. No entanto, sugeriu a criação de uma comissão para analisar o tema e verificar quais medidas poderiam ser adotadas pelo condomínio. O Dr. Thiago Amério, representante do setor jurídico, reforçou que a fiscalização das construções é de responsabilidade do município, que deve garantir o cumprimento da legislação urbanística vigente do município de Cabo Frio. O Sr. Silvio, condômino (Canário, unidade 329), voltou a questionar sobre a construção de múltiplas

unidades em um único lote, solicitando que o condomínio exerça maior fiscalização sobre novas edificações. Ato contínuo, outro condômino mencionou que, na sua opinião, a prefeitura exige a aprovação do condomínio antes de autorizar o início de uma construção. O Sr. Vancler, condômino (Bem-te-vi, unidade 67), novamente solicitou a palavra para discordar da forma como os materiais para manutenção do condomínio são adquiridos. Enfatizou a necessidade de uma cotação mais rigorosa para garantir melhores preços, e mencionou, a título de exemplificação dessa necessidade, a compra de uma bomba hidráulica, cujo valor na internet era inferior ao valor pago pelo condomínio. Além disso, mencionou que a confiabilidade de uma empresa pode ser facilmente verificada por meio de seu CNPJ. Em resposta, o Sr. Cleverson esclareceu que a bomba em questão já foi adquirida e que os preços na internet sofrem variações constantes, o que pode justificar a diferença de valores. Em sequência, o Sr. Paulo, engenheiro responsável pela obra, fez uso da palavra para esclarecer os aspectos técnicos da bomba citada e recentemente adquirida pelo condomínio. Destacou que, diante da urgência da obra e da complexidade do serviço, optou-se por um fornecedor reconhecido, optando pela marca Dancor, modelo com vazão compatível às necessidades, com garantia de fornecimento de peças de reposição, assegurando a qualidade e a entrega adequada do equipamento, devidamente acompanhada das respectivas notas fiscais e que o fornecedor onde o condomínio comprou a bomba foi indicado pelo fabricante Dancor, como sendo o único representante da região. Ato contínuo, o presidente da AGO solicitou o prosseguimento da assembleia, reiterando que apenas dúvidas fossem levantadas naquele momento e, na ausência de manifestações, que fosse dado andamento à votação. Na sequência, o síndico sr. Cleverson pediu a palavra e esclareceu que a bomba foi adquirida junto à empresa "Engeluz" e que os canos foram comprados da "Boni". Informou, ainda, que todas as aquisições são precedidas de processo de cotação e submetidas à análise e aprovação, considerando critérios técnicos, de viabilidade e qualidade, ressaltando que nem sempre a proposta de menor valor é a escolhida, priorizando-se a melhor relação custo-benefício com qualidade e garantia. O Sr. Luiz Carlos Magno (Curiós, unidade 663) solicitou a palavra e defendeu a criação de um conselho fiscal, para que tais análises e discussões fossem realizadas naquele âmbito. Ato contínuo o síndico tomou a palavra e disse que o condomínio tem um conselho fiscal, que inclusive seria eleito nesta mesma AGO uma nova composição. Não havendo mais manifestações o presidente da mesa solicitou que fosse **iniciada a votação do segundo item da pauta, com as opções de votos Aprovado e Não aprovado. Finalizada a apuração e após a recontagem dos votos pela empresa Hedge, obteve-se o seguinte resultado:**

B. Prestação e aprovação das contas do exercício 2024/2025;

OPÇÕES	ITEM B		
	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
APROVADOS	67	141	209
NÃO APROVADOS	39	1	40
BRANCO	0	1	1
NULO	3	0	3
TOTAL	109	143	253

Dessa forma, declarou-se **aprovada as contas do exercício 2024/2025 por maioria de votos**. Na sequência, o presidente da AGO deu prosseguimento aos trabalhos iniciando a deliberação do próximo item da pauta, qual seja: **c) Eleição de síndico, subsíndicos e conselho consultivo para o biênio 2025/2027**. Com a palavra, o atual síndico apresentou os nomes dos candidatos e informou que está concorrendo à reeleição como síndico,

representando a chapa "+ Atitude". Apresentou, ainda, os seguintes candidatos: Síndico: Cleverson Alessandro Veronez, Unidade: Beija flor 80; Subsíndica Geral: Suely Pereira Rosa, Unidade: Bem Te Vis 80; Subsíndico Financeiro: Manuel Cardão Augusto, Unidade: Colibris 480; Subsíndico Administrativo: José Magalhães Soares Monteiro, Unidade: Rolinhas 269; Conselheiro: Gustavo Omar Miguez, Unidade: Melros 789; Conselheiro: Deberval de Oliveira Muniz, Unidade: Curiós 562; Conselheiro: Gilvan Silva, Unidade: Beija flor 12; Conselheiro: Jorge Wilson da Silva Pires, Unidade: Canários 364; Conselheiro: Marcone Silva Louzada, Unidade: Sabiás 1005. Ao final da apresentação, o síndico convidou os condôminos presentes a manifestarem eventuais novas candidaturas, informou que o sr. Luiz Magno havia enviado e-mail informando sua intenção de concorrer ao cargo de subsíndico do Curiós. Ato contínuo, o sr. Luiz Magno (Curiós, unidade 663) solicitou a palavra e comunicou a retirada de sua candidatura ao cargo de subsíndico. Em seguida, manifestou sua insatisfação com a gestão do atual síndico. O presidente da mesa concedeu a palavra ao Sr. Cleverson para que este pudesse apresentar sua resposta. No uso da palavra, o Sr. Cleverson defendeu a atuação da atual gestão, ressaltando que esta é a quinta assembleia da qual participa como candidato ao cargo de síndico, cargo para o qual foi eleito já quatro vezes com base na confiança dos condôminos e nos resultados dos trabalhos desenvolvidos até aqui. Destacou os avanços obtidos, como a expressiva redução da inadimplência e a recuperação do caixa do condomínio, que atualmente apresenta situação financeira equilibrada. Enfatizou o compromisso da administração com uma gestão eficiente e transparente, e sugeriu a realização de uma assembleia extraordinária para debater as necessidades apontadas pelos condôminos, com o objetivo de estabelecer uma lista de prioridades para estabelecer metas de trabalho. Ato contínuo, a sra. Janete (Colibris, unidade 433) solicitou a palavra para expressar sua insatisfação quanto à sugestão de tratar pautas prioritárias em assembleias extraordinárias. Ressaltou que, devido à longa duração das reuniões e ao fato de os assuntos gerais serem deixados para o final, os condôminos muitas vezes não conseguem manifestar suas demandas. Questionou o síndico sobre como pretende realizar a coleta de informações para identificar as necessidades específicas de cada morador. Em resposta, o Sr. Cleverson afirmou que todas as demandas e necessidades apresentadas a ele são devidamente anotadas e consideradas nas pautas das reuniões. Ato contínuo, o sr. Gabriel (Alameda 3, Bem-te-vis) dirigiu-se ao síndico com questionamento sobre o controle de acesso de pessoas externas à portaria, sugerindo a implementação de portaria eletrônica. Em resposta, o Sr. Cleverson mencionou que existem várias sugestões, como por exemplo a simples possibilidade de manter uma lista atualizada com os contatos telefônicos dos condôminos, de modo que a portaria possa ligar e solicitar autorização para entrada. No entanto, explicou que esse modelo tende a gerar longas filas, o que compromete a fluidez da entrada e saída de veículos e pedestres. Diante disso, destacou a necessidade de modernização da estrutura física da portaria, atualmente incompatível com o porte do condomínio. Sugeriu que a proposta de ampliação e modernização da portaria seja incluída em pauta futura, a fim de possibilitar a elaboração de um projeto de engenharia civil adequado e sua posterior aprovação, desde que os condôminos priorizem essa medida. Não havendo mais manifestações, o presidente da AGO deu início à votação do terceiro item da pauta sendo a opção 1: **Chapa + Atitude, não havendo outros candidatos, sendo chapa única. Finalizada a apuração e após a recontagem dos votos pela empresa Hedge, obteve-se o seguinte resultado:**



C. Eleição de síndico, subsíndicos e conselho consultivo para o biênio 2025/2027;

ITEM C			
OPÇÕES	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
OPÇÃO 1	63	135	199
BRANCO	4	7	11
NULO	27	1	28
TOTAL	94	143	238

Desta forma foram eleitos, como **Síndico** o sr. **Cleverson Alessandro Veronez**, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 158.723.968-05, portador da cédula de identidade nº 24138520-9 expedida pela SSP/SP, residente e domiciliado na Estrada Deodoro de Azevedo, 3345, Ogiva, Cabo Frio - RJ (antiga Estrada do Guriri, 2090, Caminho de Búzios, Cabo Frio - RJ), Rua dos Beija Flores, 80, Guriri, Cabo Frio/RJ, que poderá transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representações ou as funções administrativas, na conformidade do art. 1.348, parágrafo 2º do Código Civil, através de procuração a ser outorgada; como Subsídica Geral a sra. **Suely Pereira Rosa**; CPF: 330.944.547-04; RG: 330.944.547-04; Unidade: Bem Te Vis 80; como Subsídico Financeiro o sr. **Manuel Cardão Augusto**; CPF: 504.795.987-20; RG: 04222448-5; Unidade: Colibris 480; como Subsídico Administrativo o sr. **José Magalhães Soares Monteiro**; CPF: 078228927-46; RG: 11207965-2; Unidade: Rolinhas 269; e, como Conselheiros, o sr. **Gustavo Omar Miguez**; CPF: 981 980.927-49; RG: W582493-9; Unidade: Melros 789; o sr. **Deberval de Oliveira Muniz**; CPF: 205.980.097-87; RG: 2416218-2; Unidade: Curiós 562; o sr. **Gilvan Silva**; CPF: 587.526.336-91; LDT: 047766763-8; Unidade: Beija flor 12; o sr. **Jorge Wilson da Silva Pires**; CPF: 72783524791; RG: 05975443-2; Unidade: Canários 364; o sr. **Marcene Silva Louzada**; CPF: 963005906-15; RG: M8608246; Unidade: Sabiás 1005; todos os eleitos ficam empossados e as procurações outorgadas pelo síndico, para fins bancários, terão validade até a realização de outra assembleia para eleição da nova administração nos termos do artigo 682, IV do Código Civil. Ato contínuo, o presidente da mesa iniciou a deliberação do próximo item da pauta, qual seja: **d) Aprovação da Previsão Orçamentária e consequente rateio de cotas para 2025/2026**. Ato contínuo, com a palavra o Sr. Cleverson apresentou os principais índices econômicos relativos ao exercício de 2024/2025 e os fundamentos da proposta orçamentária para o exercício seguinte. Informou que, em 2024, o reajuste salarial dos funcionários foi de 4,5%, o aumento do salário mínimo foi de 7,5%, o IGP-M acumulado nos últimos 12 meses foi de 8,44% e o IPCA foi de 5,06%. Destacou que todos os índices de correção inflacionária apresentaram variação positiva e que a principal despesa do condomínio é a despesa com pessoal, mostrada em tela e que inclui o salário dos empregados e pró-labores do síndico, subsíndicos e conselheiros. Acresceu que os dissídios costumam ocorrer no mês de maio e, normalmente, superam o reajuste do salário mínimo, impactando também no aumento dos encargos sociais. Diante desse cenário, o síndico apresentou a previsão orçamentária com considerando um reajuste de 7,5% em todas as despesas, totalizando R\$ 710.579,35 em despesas mensais. Informou ainda que, considerando a média de inadimplência atual de 12%, a taxa condominial efetiva (sem considerar descontos) deveria ser de R\$ 476,95 por unidade. O Sr. Cleverson também chamou atenção para a proximidade do fim da arrecadação das cotas extras e a difícil previsão de ingresso de acordos, frisando a importância de reajustar a arrecadação regular.



Mencionou a necessidade futura de aquisição de um novo caminhão para o condomínio e indicou que, com o reajuste proposto de 7,5% na taxa condominial, poderá ser evitada a imposição de nova cota extra. Ato contínuo, o presidente da AGO abriu espaço para eventuais dúvidas ou manifestações dos condôminos, mas não houve pronunciamentos por parte dos condôminos. Em razão disso, **deu-se início à votação do item d) da pauta**, cujas opções de deliberação foram: reajuste de 5,06% (Opção 1), reajuste de 7,5% (Opção 2) e reajuste de 10% (Opção 3). **Finalizada a apuração e após a recontagem dos votos pela empresa Hedge, obteve-se o seguinte resultado:**

D. Aprovação da Previsão Orçamentária e consequente rateio de cotas para 2025/2026;

ITEM D.			
OPÇÕES	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
OPÇÃO 1	38	57	96
OPÇÃO 2	50	77	127
OPÇÃO 3	2	9	11
BRANCO	4	0	4
NULO	0	0	0
TOTAL	94	143	238

Desta forma, foi aprovada a previsão orçamentária e aprovado o reajuste de 7,5% na taxa condominial, que ficará em R\$ 473,92, que com desconto de pontualidade ficará em R\$ 426,53, a partir da cota com o vencimento em 5 de junho de 2025. Ato contínuo, o presidente da AGO deu prosseguimento à assembleia, iniciando a deliberação do próximo item da pauta, qual seja: e) **Deliberação sobre a contratação de nova empresa de contabilidade ou de administração, em substituição à Hedge Contabilidade.** Com a palavra, o Sr. Cleverson informou que a empresa Hedge presta serviços ao condomínio desde o ano de 2020, tendo desempenhado um excelente trabalho ao longo desse período, contudo, comunicou que a própria empresa decidiu não prosseguir com o contrato com o condomínio, permanecendo em atividade apenas até o final de abril de 2025, para garantir uma transição segura com a nova empresa a ser contratada. Finalizou agradecendo à Hedge pelos serviços prestados e pela relevante contribuição à saúde financeira do condomínio. Ato contínuo, o sr. Júlio, representante da Hedge Contabilidade, agradeceu a confiança depositada na empresa durante o período de prestação de serviços. Afirmou que o objetivo da empresa, desde o início, foi gerar resultados positivos para o condomínio, destacando a conquista de uma recuperação tributária relevante. Esclareceu que a decisão de encerrar o vínculo foi de ordem interna e finalizou agradecendo a todos pela parceria. Concluídos os agradecimentos, o síndico apresentou o perfil desejado da empresa a ser contratada, bem como uma lista (não exaustiva) dos trabalhos a serem terceirizados: Emissão e envio de boletos da taxa condominial, de acordo, de cota extra e demais boletos (locação e outros); Emissão de declaração de quitação aos condôminos quando solicitado; Realização da escrituração e controle de recebidos e inadimplência; Classificação e escrituração da contabilidade de acordo com as normas e princípios contábeis vigentes; Elaboração dos demonstrativos/balancetes mensais de receitas e despesas do condomínio e envio dos mesmos aos condôminos; Conciliação bancária verificando os comprovantes fiscais de pagamento e despesas, bem como conciliação dos recebimentos das taxas condominiais e outros recebimentos; Conferência dos pagamentos de impostos mensais e/ou anuais; Elaboração de pasta mensal de movimentação financeira tanto física quanto de forma digital; Elaboração de Prestação de Contas anual; Elaboração de Previsão Orçamentária; Organização e assistência antes, durante e depois das assembleias



(ordinárias e extraordinárias), realizando a pré validação das procurações presencialmente no condomínio, envio dos editais por e-mail e por carta registrada e secretariando as assembleias: Gerenciamento do fundo de reserva, do fundo de obras e outros fundos/centros de custo se solicitados pelo síndico; Manutenção e atualização de cadastro de proprietários, moradores e inquilinos; Auxílio ao departamento jurídico do condomínio através do envio de relação e planilhas de inadimplentes e/ou acordos e realização de cálculos e planilhas quando solicitado; Controle de vencimento de seguros e outros certificados e documentos obrigatórios; Orientação e controle de aplicação dos dispositivos legais vigentes referentes ao imposto de renda pessoa jurídica; Atendimento das demais exigências previstas em atos normativos, bem como de eventuais procedimentos de fiscalização em relação ao imposto de renda pessoa jurídica; Controle, Realização e conferência dos pagamentos. Ato contínuo colocou em tela as propostas recebidas até o momento da empresa Praia do Forte e da empresa Porto Real. Após a leitura das propostas o síndico apresentou as considerações finais, informando sobre os sistemas de informática utilizados por cada uma das empresas e finalizou ressaltando que ao escolher a empresa, a assembleia também aprova o condomínio dar procuração para que a administradora faça o trabalho a ser contratado. Ato contínuo, o presidente da AGO abriu espaço para manifestações dos condôminos. O Sr. Luiz Magno (Curiós, unidade 663) pediu a palavra e solicitou maiores informações sobre o escopo de atuação jurídica das administradoras cotadas, indagando se elas possuíam setor jurídico próprio. Com a palavra, o Sr. Cleverson esclareceu que, embora ambas as administradoras disponham de setor jurídico interno, no seu entender, esses setores não atendem plenamente às demandas jurídicas do condomínio, consultivas e contenciosas, especialmente, no que se refere à propositura de ações de execuções judiciais e outros procedimentos que exigem atuação especializada, a fim de manter a cultura da adimplência. Não havendo mais manifestações o presidente da AGO declarou **aberta a votação deste item da pauta**, com as seguintes opções: Praia do forte (Opção 1) e Porto real (Opção 2). **Finalizada a apuração e após a recontagem dos votos pela empresa Hedge, obteve-se o seguinte resultado:**

E. Deliberação sobre a contratação de nova empresa de contabilidade ou de administração, em substituição à Hedge Contabilidade;

ITEM E			
OPÇÕES	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
OPÇÃO 1	65	139	204
OPÇÃO 2	0	0	0
BRANCOS	11	2	13
ANULADOS	0	0	0
TOTAL	76	141	217

Desta forma foi autorizada a contratação da empresa Praia do Forte e foi autorizado dar procuração para que esta administradora faça o trabalho a ser contratado. Ato contínuo, o presidente da AGO autorizou o prosseguimento da deliberação sobre o próximo item da pauta, qual seja: **f) Deliberação sobre a compra de um novo caminhão de médio porte e sua forma de pagamento.** Com a palavra, o Sr. Cleverson apresentou proposta cotada junto ao Grupo "AB Solução" para aquisição de um caminhão Volkswagen, modelo Express, 3.600 Prime, ano/modelo 2025/2026, apresentou também cotação de carroceria da empresa Mambrini, no valor total de R\$ 357.600,00 somando ambas propostas, conforme tela apresentada. Informou que há recursos suficientes no fundo de investimento de reserva e que é possível realizar a compra sem necessidade de cota extra. Foi aberta a palavra para



manifestações dos condôminos, mas não houve pronunciamentos. Desta forma, o presidente da AGO retomou a palavra e foi iniciada a votação, com as seguintes opções: Opção 1: (Aprovar a compra pagando com o dinheiro do investimento); Opção 2 (Aprovar a compra pagando com cota extra) e Opção 3 (não aprovar a compra). **Finalizada a apuração e após a recontagem dos votos pela empresa Hedge, obteve-se o seguinte resultado:**

F. Deliberação sobre a compra de um novo caminhão de médio porte e sua forma de pagamento;

ITEM F			
OPÇÕES	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
OPÇÃO 1	71	125	196
OPÇÃO 2	1	9	10
OPÇÃO 3	1	0	1
BRANCO	1	2	3
NULO	6	11	17
TOTAL	80	147	227

Desta forma foi aprovada por maioria de votos a compra do novo caminhão Volkswagen, modelo Express, 3.600 Prime, ano/modelo 2025/2026, com carroceria, no valor total de R\$ 357.600,00, pagando com o dinheiro do investimento. Ato contínuo, o presidente da AGO deu início ao próximo item da pauta, qual seja: **g) Deliberação sobre a ampliação do prédio da administração por meio de obra de alvenaria.** Com a palavra, o síndico sr. Cleverson expôs a necessidade de ampliar o espaço da administração, especialmente para melhorar a logística de recebimento de entregas e o atendimento aos entregadores, além de oferecer maior organização ao armazenamento de encomendas. Informou que, até o momento, não foi possível apresentar um orçamento, pois ainda será avaliado se a obra poderá ser executada com mão de obra própria dos funcionários ou se será necessário contratar prestador de serviço. A Sra. Eva (Curiós, unidade 699) pediu a palavra e apresentou uma sugestão quanto à ampliação da administração: fazer também um segundo andar. Não havendo mais manifestações o presidente da AGO abriu a votação com as seguintes opções: Opção 1: Aprovar; Opção 2: Não aprovar. **Ato contínuo, finalizada a apuração e após a recontagem dos votos pela empresa Hedge, obteve-se o seguinte resultado:**

G. Deliberação sobre a ampliação do prédio da administração por meio de obra de alvenaria;

ITEM G			
OPÇÕES	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
OPÇÃO 1	59	129	188
OPÇÃO 2	2	1	3
OPÇÃO 3	0	0	0
BRANCO	10	1	11
NULO	1	2	3
TOTAL	72	133	205

Desta forma, foi aprovada a ampliação do prédio da administração por meio de obra de alvenaria. Ato contínuo o presidente da AGO solicitou que se passasse à deliberação do próximo item de pauta, quer seja: **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.** Com a palavra, o Sr. Cleverson relatou os problemas recorrentes enfrentados pelo condomínio, relacionados ao sistema de esgotamento sanitário, destacando que foi levado ao conhecimento do promotor de justiça de Cabo Frio, dr. Vinicius Lameira Bernardo, que em síntese, o síndico do Condomínio dos Pássaros denuncia pontos de poluição na área comum do condomínio, com efluentes líquidos identificados como esgoto sanitário, a céu aberto. Que assim se manifestou na Notícia de Fato (Peça de Informação) nº 02.22.0003.0000230/2025-90; Documento id. 03743490; “Em que pese os transtornos causados ao representante, a atribuição primária pela fiscalização e adoção das medidas cabíveis ao caso é da PROLAGOS, a quem a denúncia deverá ser dirigida, cabendo ressaltar que não há qualquer indício na representação que o órgão responsável tenha sido chamado a solucionar a presente lide. Ademais, cumpre informar, que é de legitimidade do condomínio pleitear em nome próprio todas as devidas providências, ora solicitadas. Diga-se, por importante, que não se está aqui a negar um direito à parte, mas sim informá-la quanto ao meio adequado para buscar solução ao problema apresentado.” Assim, o jurídico do condomínio apresentou recurso ao Conselho Superior do Ministério Público para análise e julgamento, em 23 de janeiro de 2025, com fundamento nos arts. 6º da Resolução GPGJ nº 2.227/2018, bem como nos princípios constitucionais e ambientais aplicáveis. Ato contínuo, diante do impasse com a concessionária Prolagos, o síndico na sequência, apresentou em tela a ata da reunião realizada com a Prolagos, conforme segue:

ata de reunião		Ata de Reunião	
Reunião DPE - Condomínio dos Pássaros		PROLAGOS	
Unidades: Prolagos		Data: 20/02/2025	
Nome dos Participantes: Dinomar Mendes - Setor de Serviços Wesley Pereira - Setor Engenharia Angelica Braz - Setor de Responsabilidade Social Marcely Porto - Setor Operacional Cleverson Veronez - Síndico Gustavo Miguez - Sub Síndico			
SÍNTESE DOS ASSUNTOS TRATADOS			
Sistema de Esgotamento Sanitário do Condomínio dos Pássaros			
Assuntos			
Extensão 4km de rede coletora até a ETE Jardim (redes e elevatórias).			
Será de responsabilidade do condomínio o custo de obra e projeto para execução das internas e externas até a ETE Jardim.			
Não possui rede coletora em frente ao empreendimento.			
A Prolagos irá encaminhar a tabela EMOP como referência para auxílio de custo.			
A Prolagos não faz financiamento de projeto e execução de obras.			
Até o presente momento não existe projeto para substituição da rede interna do condomínio, uma vez que a Concessionária assumiu a rede já existente.			
Após o carnaval será realizada a substituição de um pequeno trecho da rede de distribuição próximo à portaria, visando eliminar os vazamentos recorrentes			
Prolagos S/A	Prolagos S/A	Prolagos S/A	Prolagos S/A
<i>Dinomar de Almeida Mendes</i> Dinomar Mendes	<i>Wesley Pereira</i> Wesley Pereira	<i>Angelica Braz Ribeiro dos Bandeira Porto Costa</i> Angelica Braz	<i>Marcely Porto</i> Marcely Porto
Condomínio dos Pássaros	Condomínio dos Pássaros		
<i>Cleverson Messandro Veronez</i> Cleverson	<i>Gustavo</i> Gustavo		



Informou ainda que na ocasião da reunião com gestores da Prolagos, informalmente, o engenheiro da concessionária disse que o custo da obra necessária poderia girar em torno de R\$ 30 milhões, a serem arcados pelo condomínio. E, conforme ata, a Prolagos não faz o projeto e nem a obra da rede interna, nem as elevatórias e nem a rede externa necessária para conduzir os efluentes até a ETE do Jardim Esperança. Informou que, durante a reunião com a Prolagos, conseguiu negociar a substituição de um cano de água localizado na portaria de serviço, que frequentemente apresentava problemas. Em sequência, o Sr. Cleverson ressaltou a necessidade de elaboração de um projeto técnico especializado, a fim de obter um orçamento mais preciso e viável da obra. Apresentou, então, a proposta orçamentária da empresa Central Engenharia Ltda, que tem expertise na área, no valor de R\$ 89.419,86, além de uma taxa mensal de R\$ 7.500,00 referente ao acompanhamento técnico da obra. Informou ainda que solicitou à referida empresa uma estimativa geral do custo total da obra, com base em parâmetros técnicos, tendo sido apontado um valor aproximado de R\$ 20 milhões para a realização da obra de esgotamento sanitário. Em seguida, apresentou o acervo técnico informado pelo engenheiro da citada empresa, evidenciando sua qualificação e expertise na condução de obras dessa natureza. Por fim, expôs um estudo preliminar de rateio do valor do projeto técnico e estimativa de custo de obra entre os condôminos, o que resultaria em uma contribuição individual de aproximadamente R\$ 13.440,86 por unidade. Ato contínuo, o Sr. engenheiro Paulo Pinheiro (Curiós, unidade 698) solicitou a palavra, relatando que executou obras de várias residências do condomínio e suas obras não apresentam problema de esgotamento sanitário e, acresceu, que pela sua experiência as residências que apresentam problemas de esgotamento sanitário podem ser devido a vícios construtivos da própria unidade. Sugeriu que fosse realizada uma avaliação individualizada nas residências que apresentam problemas de esgotamento sanitário no Condomínio dos Pássaros. Ato contínuo, o Sr. José Nascimento (Rolinhas, unidade 481) também solicitou a palavra e sugeriu que o custo integral do projeto fosse arcado pelo próprio condomínio, por entender que o valor do rateio é inviável para os condôminos. Concordou com a proposta de estudo caso a caso e acrescentou que, em sua visão, a responsabilidade pela implementação da rede de esgoto é da Prolagos. Não havendo mais manifestações, o presidente da mesa deu início à votação deste item de pauta com as seguintes opções de deliberação: opção 1 (Não contratar o projeto de saneamento, nem executar a obra e aguardar resultado do recurso do MPRJ sobre a avaliação da responsabilidade da PROLAGOS e convocar AGE para determinar as providências); opção 2 (Contratar projeto, avançar com estudos sobre a rede de esgoto e avançar com a realização de rede de esgoto); e opção 3 (idem opção 1). **Ato contínuo, finalizada a apuração e após a recontagem dos votos pela empresa Hedge, obteve-se o seguinte resultado:**

- 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;

ITEM H			
OPÇÕES	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
OPÇÃO 1	57	143	201
OPÇÃO 2	1	0	1
OPÇÃO 3	21	0	21
BRANCO	2	0	2
NULO	2	0	2
TOTAL	83	143	227



Desta forma, foi aprovada a Opção 1: Não contratar o projeto de saneamento, nem executar a obra e aguardar resultado do recurso do MPRJ sobre a avaliação da responsabilidade da PROLAGOS e convocar AGE para determinar as providências. Em seguida, passou-se à deliberação do próximo item da pauta, qual seja: **i) Deliberação sobre a implantação de novas regras e procedimentos para acesso às piscinas.** Com a palavra o síndico sr. Cleverson apresentou as regras atuais para emissão de carteirinha de piscina, que incluem a obrigatoriedade de exame médico, prazo de validade de 6 meses, isenção para proprietários, locatários fixos e seus parentes de primeiro grau e cobrança de R\$20,00 para visitantes e demais moradores. Informou que trouxe este tema à assembleia pois a regra atual é antiga e existem sugestões de condôminos para alteração, como por exemplo cobrança de taxa diária de utilização para visitantes. A Sra. Joyce (Rolinhas, unidade 463) manifestou-se contrária à cobrança de R\$ 20,00 por visitante, sugerindo, em vez disso, a limitação do número de carteirinhas por residência. Na sequência, o Sr. Celso declarou-se contra a utilização das piscinas por visitantes. O Sr. Luiz Magno (Curiós, unidade 663) também manifestou-se contrário ao uso das piscinas por visitantes. O síndico sr. Cleverson consultou os presentes sobre as opções de votação para avançarmos para deliberação, havendo manifestação de sugestões de vários condôminos, mas, diante da ausência de consenso quanto às regras e à forma de votação, **foi acordado por maioria dos presentes que o tema seria adiado para deliberação em uma próxima Assembleia Geral Ordinária, em razão do avançar do horário.** Ato contínuo, o presidente da AGO pediu para passar para o último item da pauta, quer seja: j) Assuntos gerais, não havendo manifestações dos presentes ante o avançar do horário. O jurídico tomou a palavra e informou que a ata após redigida e assinada ficará disponível por 10 dias e caso não haja manifestação contrária será considerada aprovada automaticamente. Não havendo mais nada a tratar, às 00:37 horas o presidente da AGO, sr. Vanderlei Rodrigues Bento Neto, declarou encerrada a Assembleia Geral Ordinária do dia 29/03/2025 e eu, Jacqueline Augusto Buarque Cavalcanti, na qualidade de secretária da Assembleia redigi a presente ata.

Cabo Frio, RJ 19 de abril de 2025.

Firma
2º Ofício C. Frio

Vanderlei R. Bento Neto
Presidente da Assembleia

Jacqueline A.B. Cavalcanti
Secretária

Firma
2º Ofício C. Frio

Firma
2º Ofício C. Frio

[Assinatura]
Síndico

CARTÓRIO 2º OFÍCIO DE CABO FRIO - RJ
Rua Jorge Lóssio, nº 751 - Centro - CEP 28907-013 - Telefax (22) 2647-4000 / 2647-6628

Reconheço por Semelhança a firma de: **VANDERLEI RODRIGUES BENTO NETO** Conf.: Cynthia
Cabo Frio, 22/04/2025 Custa: R\$ 14,56

MARIA TEREZINHA BATISTA CABO
ESCREVENTE SUBSTITUTA
Matr. 94/5832 **ECMK 55675 USW**

Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



CARTÓRIO 2º OFÍCIO DE CABO FRIO - RJ
Rua Jorge Lóssio, nº 751 - Centro - CEP 28907-013 - Telefax (22) 2647-4000 / 2647-6628

Reconheço por Semelhança a firma de: **CLEVERSON ALESSANDRO VERONEZ** Conf.: Cynthia
Cabo Frio, 22/04/2025 Custa: R\$ 14,56

MARIA TEREZINHA BATISTA CABO
ESCREVENTE SUBSTITUTA
Matr. 94/5832 **ECMK 55678 IWC**

Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Cartório do 2º Ofício
Cabo Frio - RJ
Maria Terezinha Batista Cabo
Escrevente Substituta / Matr.: 94/5832

CARTÓRIO 2º OFÍCIO DE CABO FRIO - RJ
Rua Jorge Lóssio, nº 751 - Centro - CEP 28907-013 - Telefax (22) 2647-4000 / 2647-6628

Reconheço por Semelhança a firma de: **JACQUELINE AUGUSTO BUARQUE CAVALCANTI** Conf.: Viviana Gomes
Cabo Frio, 22/04/2025 Custa: R\$ 14,56

MARIA TEREZINHA BATISTA CABO
ESCREVENTE SUBSTITUTA
Matr. 94/5832 **ECIX 38330 JWO**

Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Cartório do 2º Ofício
Cabo Frio - RJ
Maria Terezinha Batista Cabo
Escrevente Substituta / Matr.: 94/5832