



CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS

Estr. Deodoro de Azevedo, 3345 - Ogiva, Cabo Frio - RJ

Tel. (22) 2629-5194 – Fax. (22) 2630-3759

CNPJ: 04.260.058/0001-25

E-mail: controladoriapassaros@gmail.com

EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS DE 2026

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 28 de março de 2026** conforme as seguintes diretrizes:

- A. Nos dias **26 e 27 de março de 2026**, das **10h às 12h** e das **12:50 às 16h**, àqueles que desejarem utilizar procuração deverão comparecer, impreterivelmente, à sede da administração dentro desse período. Será necessário apresentar a procuração original com firma reconhecida, acompanhada de duas cópias. Uma das cópias será conferida e arquivada pelo condomínio, e a outra, após conferência, será devolvida ao procurador/outorgado. **Não serão aceitas procurações fora do prazo estabelecido ou durante a assembleia, a fim de garantir a organização e fluidez da AGO.**
- B. 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 administradora 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, (iii) o cumprimento do presente edital. Após a validação, uma cópia será devolvida ao procurador, mediante assinatura de declaração de retenção da procuração original, e a outra permanecerá arquivada na administração. Ao final de cada dia, as procurações serão digitalizadas para controle interno.
- C. Devido aos trâmites de compensação bancária, nos dias **26 e 27 de março de 2026**, das **10h às 12h** e das **12:50 às 16h**, um representante da empresa administradora estará disponível para realizar a conferência prévia da adimplência dos condôminos para votação, garantindo maior eficiência ao processo de votação da AGO.
- D. No dia **28 de março de 2026**, 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 cópia da procuração vigente.
- E. **No dia 28 de março de 2026, 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.**
- F. As procurações originais apresentadas no procedimento de pré-validação serão retidas pela administração durante o referido procedimento para fins de organização do processo assemblear, sendo posteriormente encaminhadas ao presidente da assembleia para validação. Após a eleição do presidente da mesa da assembleia, todas as procurações serão entregues ao presidente antes do início da reunião, conforme determina o item 10.10 da Convenção Condominial: *“Os condôminos poderão se*



CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS

Estr. Deodoro de Azevedo, 3345 - Ogiva, Cabo Frio - RJ

Tel. (22) 2629-5194 – Fax. (22) 2630-3759

CNPJ: 04.260.058/0001-25

E-mail: controladoriapassaros@gmail.com

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.”

- G. Após a eleição da mesa da assembleia e a abertura da ordem do dia, serão discutidos e votados os seguintes itens:
- 1) Deliberação sobre os parâmetros de limite de tamanho e peso para recebimento de encomendas pela recepção do condomínio, com eventual ratificação da decisão administrativa já adotada;
 - 2) Apresentação e deliberação sobre a prestação de contas do exercício 2025/2026;
 - 3) Apresentação e deliberação sobre a previsão orçamentária para o exercício 2026/2027, com a consequente definição do rateio das cotas condominiais;
 - 4) Deliberação sobre a necessidade de realização de obras, alienações, aquisições e melhorias nas áreas comuns do condomínio, bem como sobre a forma de custeio das medidas eventualmente aprovadas, compreendendo:
 - I. Pavimentação do estacionamento do salão de festas;
 - II. Repavimentação parcial da Alameda 8 – Però 2;
 - III. Padronização da passarela do condomínio mediante reconstrução da passarela do Però 2 em piso pré-moldado de concreto;
 - IV. Modificação da rampa de skate existente no Però 1, bem como criação de mini skatepark/snake;
 - V. Alienação de duas motocicletas pertencentes ao condomínio e aquisição de duas novas motocicletas para substituição da frota;
 - VI. Aquisição de equipamento de ginástica ao ar livre.
 - 5) Deliberação sobre a implantação de novas regras e procedimentos para acesso às piscinas;
 - 6) Assuntos gerais.
- H. **O condômino ou procurador habilitado, devidamente identificado com documento de identidade oficial original com foto, deverá comparecer à quadra poliesportiva do condomínio no dia 28/03/2026, a partir das 15h, para retirar sua cédula de votação e assinar a lista de presença.**
- I. 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;
- J. 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;
- K. 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). O agendamento prévio junto à administração poderá ser feito presencialmente ou via e-mail, sendo permitido o acesso de até duas pessoas por vez, acompanhadas por um funcionário do condomínio que poderá auxiliar na localização de pastas.

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

Cabo Frio, RJ, 17 de março de 2026.

Cordialmente,

Cleverson Veronez

Síndico do Condomínio dos Pássaros