



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO
CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS DO DIA
28/03/2026. 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)**

Neste ato representado 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, que ocorreu no dia 28 de março de 2026 (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: **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 Skate Park/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. Nesse sentido, feita a primeira chamada às 17:00 horas e não havendo quórum, às 18:00 horas do dia 28 do mês de março do ano de 2026, 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. 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 Administradora Praia do Forte Imóveis, o Sr. Stenio Zózimo. 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 às normas condominiais. Posteriormente 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. As procurações originais pré-validadas foram depositadas nas mãos do

presidente da assembleia, que validou todas as procurações pré-validadas. Ato contínuo o presidente da assembleia recordou a todos que as procurações originais estariam disponíveis para retirada na sede da administração no primeiro dia útil seguinte, sendo certo que, conforme o edital, o condomínio permaneceu com cópia de todas as procurações validadas. Em sequência, o presidente da AGO passou a palavra ao síndico, Sr. Cleverson, para iniciar a exposição do primeiro item da pauta. **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.** O síndico informou que o tema se refere à definição de critérios para o recebimento de encomendas na recepção do condomínio, com o objetivo de ratificar o procedimento administrativo já adotado em relação às medidas e ao peso máximo das encomendas recebidas. O Sr. Síndico informou que, na assembleia anterior, de 2025, foi deliberado que a administração deve continuar realizando o recebimento de encomendas conforme o procedimento já adotado, ratificando-se os procedimentos tanto para recebimento quanto para entrega de encomendas, porém sem definição objetiva quanto aos limites de tamanho e peso, o que vem gerando dúvidas por parte dos condôminos. Dessa forma, a administração apresentou como proposta a padronização dos seguintes critérios: **Dimensões máximas:** 45 cm x 65 cm x 80 cm e **Peso máximo:** 15 kg. Foi destacado que tais limites foram definidos considerando a capacidade de armazenamento nas prateleiras disponíveis na administração, bem como as condições adequadas para manuseio pelos funcionários. Também foi esclarecido que encomendas que excedam os limites estabelecidos deverão ser entregues diretamente nas unidades pelos entregadores. Ressaltou que a administração não impede o acesso dos entregadores às unidades, inclusive os entregadores têm feito entregas habituais nas residências, tanto em dias de semana quanto em feriados e finais de semana, necessitando apenas serem devidamente identificados e cadastrados na sua entrada como qualquer outra pessoa. O condômino Fábio questionou sobre a entrega de itens grandes e pesados tais como ares-condicionados. O síndico esclareceu que itens como geladeiras, aparelhos de ares-condicionado, sofás e outros itens de grande porte não são recebidos na administração e devem ser entregues nas residências pelos próprios entregadores. Acrescentou que permanecem as restrições quanto ao recebimento de itens como alimentos, itens perecíveis, medicamentos, vidros e espelhos, que também devem ser entregues diretamente nas residências pelos entregadores. Após os esclarecimentos, foi perguntando se tinham outras sugestões de opções e se alguém se opunha a opção apresentada, ninguém se manifestou. Portanto, foi para a votação o primeiro item com apenas uma opção a ser escolhida, e, foi explicado que precisaria ser votado em urna única, de todas as formas, uma vez que havia pessoas que poderiam votar em branco ou nulo. O item foi colocado em votação. Finalizada a apuração e após a recontagem dos votos pela Administradora Praia do Forte imóveis, obteve-se o seguinte resultado:

ITEM 1			
OPÇÕES	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
OPÇÃO 1	58	99	157
BRANCO	5	0	5
NULO	0	0	0
TOTAL	63	99	162



Conforme resultado, restou **aprovada a Opção 1**, com a consequente ratificação da prática administrativa já adotada. Em razão do deliberado, ficou estabelecido que o condomínio receberá, por intermédio da recepção, exclusivamente encomendas, destinadas aos moradores, que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: **dimensões máximas de 45 cm x 65 cm x 80 cm e peso máximo de 15 kg**. Nada mais havendo a tratar sobre o tema, o presidente da mesa deu prosseguimento aos demais itens da pauta, passando assim para o item **2) Apresentação e deliberação sobre a prestação de contas do exercício 2025/2026**. O sr. Síndico iniciou a apresentação projetando em tela a prestação de contas e expondo parte das principais ações realizadas no condomínio ao longo do período. Inicialmente, abordou a questão dos alagamentos, esclarecendo quanto ao funcionamento das bombas, as obras e demais medidas adotadas. Informou que, após as fortes chuvas, com diversos pontos de alagamento em toda cidade de Cabo Frio, o interior do condomínio tem ficado com grande acúmulo de areia nas ruas, sendo realizada a limpeza pelos funcionários, o que acaba atrasando outros serviços. Destacou ainda a instalação de nova tubulação ligando o poço de infiltração da alameda 10 diretamente à saída, para melhoria do escoamento da água. Destacou também a pintura no estacionamento da quadra poliesportiva; manutenção dos sistemas contra alagamento pós chuvas; testes e limpeza das caixas; retirada de areia das ruas. Ressaltou a finalização das obras contra alagamento com bombas (6 caixas coletoras com bombas instaladas e 2 caixas extravasoras), informando que estão todas operacionais, exceto a da Alameda 3 Però 2 que está aguardando a ENEL realizar a instalação elétrica do medidor, o que já foi diversas vezes solicitado. Informou ainda que exigiram uma licença ambiental e que o condomínio já está em tratativas para resolução da questão. Continuou informando sobre as reformas dos telhados da sala de cadastramento e “telhadinhos” das piscinas; instalação de guarda-corpo e cerca construída na passarela atrás da administração; pintura no estacionamento da administração; manutenções no pomar do condomínio; pintura da mesa e da churrasqueira; manutenção (renivelamento) da alameda 7 (parte do meio - Però 1) e de diversas outras alamedas; instalação de placas de orientação; manutenção da iluminação dos postes, tanto rotineira, com escada longa, quanto pontual, utilizando caminhão munck; mutirão para roçada no CDP; pintura externa e interna da quadra poliesportiva; reforma parquinho infantil do Però 2; nova asa instagramável no Però 2; compostagem para adubar as plantas do condomínio; troca dos postes através de articulação com a gestão da ENEL; manutenção na Alameda 3, Però 2; manutenção na Alameda 4, Però 2; manutenção na Alameda 12; instalação de escada de acessibilidade na piscina do Però 2; reforma do totem informativo; troca da palha (telhado) no coreto do Però 1; novo gramado churrasqueira; criação de áreas de acessibilidade. Foi lembrado também sobre os eventos realizados no condomínio tais como: Homenagem do dia das mulheres; Baile de carnaval; Feirinha do CDP; Expo CDP; Festa de Halloween; Festa das Crianças; Festa Junina; Festival de pipas (promovido por moradores) e destacou que o Coral do CDP se apresenta rotineiramente nos eventos do condomínio, e que também já se apresentou em vários locais extra muros, acrescentou que trata-se de uma atividade gratuita promovida pelo maestro Lourival, de forma voluntária. Destacou ainda a realização de reunião com funcionários. Ressaltou a aquisição novo caminhão de lixo, aprovado em assembleia, sem cotas extras. Agradeceu aos agentes de combate a Endemias - Moradores do CDP – André e Glaucia, pois sempre atendem aos pedidos da administração e também aos pedidos dos condôminos. Informou que realizou a distribuição de



informativo com as principais regras e QR code para download do regimento interno completo, para visitantes durante a alta temporada e destacou outros eventos realizados no condomínio, tal como: Confraternização anual dos colaboradores (realizada com recursos provenientes da reciclagem); Campanha anual para vacinação de animais no CDP com mais de 400 animais imunizados; Reunião no CDP com equipe de diretores da ENEL para tratar das melhorias no CDP; Participação no encontro anual regional de síndicos; Participação do CDP em discussão sobre mobilidade urbana na nossa região; Participação do CDP na discussão para viabilidade da bandeira Azul na Ponta do Perú; Participação do CDP para definição de plano de segurança e proteção da APA do Pau Brasil; Reuniões de integração com lideranças e representantes de bairros vizinhos; Reunião com vereadores e presidente da CONSECAF; Diversas reuniões com a PROLAGOS; Reunião para solução de Mobilidade com lideranças da comunidade. Informou que a Ginástica do CDP gratuita continua ativa também três vezes por semana. Acrescentou que a coleta, tanto de lixo orgânico quanto de lixo verde e inservíveis, está ocorrendo regularmente, inclusive no verão. O síndico também colocou em tela e lembrou aos presentes as decisões da assembleia anterior sobre o tópico “Atualização sobre as ações adotadas para eliminar ou minimizar impactos ambientais negativos causados pelo lançamento de efluentes líquidos no condomínio”. Explicou que foram enviados vários ofícios, tanto para a PROLAGOS, quanto para o Ministério Público e Secretaria de Meio Ambiente. Acrescentou, ainda, que notificou e multou diversos condôminos infratores. Ato contínuo, colocou em tela a ata da reunião realizada com a Prolagos, apresentada também na assembleia anterior, na qual consta informação disponibilizada pela Prolagos de que não há rede de esgoto disponível na frente do condomínio, sendo necessário, segundo ela, que o próprio condomínio arque com os custos de implantação, tanto da rede interna quanto da rede externa. Acrescentou que a Prolagos informou que não executa a obra e nem realiza o financiamento da mesma. Posteriormente, destacou que na assembleia anterior apresentou os mesmos slides em tela e que a assembleia não aprovou contratação de projeto ou construção de rede de esgoto, deliberando por aguardar resposta do Conselho Superior do Ministério Público. Esclareceu que não houve resposta deste Conselho e por este motivo não foi convocada AGE para deliberar sobre o tema, esclarecendo ainda que enviou outro ofício ao Ministério Público, que também foi indeferido e que ingressou com outro recurso ao Conselho Superior do Ministério Público, que tampouco respondeu. Prosseguindo, apresentou novamente os slides exibidos na assembleia anterior, retomando o orçamento referente ao projeto da rede de esgoto. Esclareceu que a primeira etapa consistiria na elaboração do projeto, mas ponderou que o investimento - próximo de cem mil reais - somente se justificaria caso houvesse deliberação assemblear no sentido de captação de recursos para execução da obra, o que não ocorreu na ocasião anterior. Ressaltou, contudo, a possibilidade de reapresentação do tema em assembleia futura. Relatou, ainda, problemas com líquidos sobre algumas alamedas, em especial na parte baixa do condomínio, sendo necessário análise pois ocorrem causas diversas causas (ex. vazamentos nas tubulações da Prolagos, excesso de água em terrenos, dificuldade de escoamento, lançamento de líquidos por condôminos, etc). Informou que, em sua percepção, o brejo existente apresenta elevação do nível em períodos de chuvas intensas, com escoamento lento da água acumulada, embora, ao final, haja drenagem. Na sequência, continuou a discorrer sobre as diversas causas de alagamento e projetou em tela trecho do laudo pericial elaborado pelo engenheiro Rogério Marconi, perito judicial, no qual consta que, considerando o inteiro teor do laudo, entende

a perícia que há nexos de causalidade entre os alagamentos ocorridos nas ruas internas do condomínio autor e as águas provenientes da Estrada Nelore, em razão da deficiência constatada no sistema de drenagem e captação de águas pluviais da referida estrada. Quanto à presença de água nas vias internas, esclareceu que a administração, há anos, vem adotando medidas para enfrentamento do problema, inclusive por meio do ajuizamento de ações judiciais e da formulação de denúncias junto aos órgãos públicos competentes. Destacou, contudo, que, diante da ausência de providências efetivas por parte desses órgãos, entende pela necessidade de adoção de intervenções paliativas, ainda que voltadas à mitigação dos impactos, com o objetivo de melhorar as condições de habitabilidade, especialmente nas unidades situadas em áreas mais baixas. Explicou que a administração iniciou um teste na Alameda 12, mediante a implementação de um sistema de drenagem, o qual, em um primeiro momento, vem apresentando resultados satisfatórios, já que não há mais registro de empoçamentos no local. A partir dessa experiência inicial, sugeriu como encaminhamento acompanhar a solução adotada, com o objetivo de verificar sua efetividade e eventual possibilidade de replicação. Destacou, contudo, que os problemas identificados nas demais vias não possuem origem uniforme, razão pela qual as soluções deverão ser avaliadas de forma individualizada, considerando as particularidades de cada trecho. Nesse contexto, propôs averiguar soluções e orçamentos para as ruas situadas nas áreas mais baixas, onde há recorrência de acúmulo de líquidos, sempre com enfoque em medidas de caráter paliativo, destinadas à mitigação dos impactos atualmente enfrentados. Por fim, sinalizou a intenção de, no próximo semestre, submeter o tema à deliberação assemblear, para avaliação quanto à eventual ampliação das intervenções de drenagem nas demais alamedas, independentemente do retorno dos órgãos públicos competentes. Ato contínuo o síndico informou sobre a conclusão da obra de expansão da administração para recepção de encomendas, com novas prateleiras e novo acesso dos entregadores, aprovada em assembleia anterior. Apresentou em tela os seguros dos veículos, seguros de vida e patrimonial com pagamentos todos em dia, juntamente com todos os laudos obrigatórios, como LTCAT e PGR, laudo da inspeção dos extintores, e destacou que estão todos em dia. Ato contínuo, apresentou em tela planilha detalhada das receitas e despesas do período analisado (de março de 2025 a fevereiro de 2026), explicando-as. Em seguida, apresentou outra planilha demonstrando a evolução do caixa do condomínio no período, e discorreu sobre a recuperação do caixa após a compra do caminhão. Apresentou também planilha com os percentuais de inadimplência mês a mês. Destacou que, no boleto condominial, é enviado um demonstrativo de receitas e despesas e que as pastas de movimentação financeira completas, com documentos originais e relatórios, estão, como sempre estiveram, à disposição de qualquer condômino para vistas, na sede da administração, e que podem ser verificadas por quem desejar, além de estarem sobre a mesa lateral na própria assembleia disponível para todos consultarem. O Síndico informou que, apesar dos desafios, o exercício foi encerrado com *superávit*, embora tenha sido registrado aumento na inadimplência ao final do período. Colocou ainda em tela os saldos atualizados das contas bancárias mantidas no Bradesco e no Itaú. O Saldo apresentado no dia 26/03/2026 do Bradesco aplicado no invest fácil foi de R\$ 582.655,32 e a do Itaú do mesmo dia aplicado no CDP e Privilege DI um total de R\$ 648.994,34, somado todas as contas o valor final é de R\$ 1.231.649,66. Explicou que os valores variam de acordo com o fluxo de caixa. Ato contínuo passou a palavra para o Dr. Thiago Amério (OAB/RJ 187.058) para que este

apresente o relatório jurídico. O Dr. Thiago informou que o condomínio possui 04 processos trabalhistas. Informou que um dos processos tem um valor de causa de R\$ 300.000,00 e o outro de R\$ 40.000,00 e que nestes dois houve audiência recente. Também foi informado quanto a ação declaratória em que o condomínio busca o reconhecimento da inexigibilidade de cumprimento da cota legal de aprendizes. Explicou-se que foi realizada defesa no sentido de o condomínio não se enquadra no conceito de estabelecimento, tampouco tem fins lucrativos e que, portanto, seria isento da contratação de jovem aprendiz, o que foi acolhido. Acrescentou-se que o Tribunal Superior do Trabalho negou provimento ao Agravo Interno em Recurso de Revista interposto pelo Ministério Público do Trabalho em 25/03/26 (poucos dias antes da assembleia). Posteriormente, informou-se que o condomínio possui 20 processos cíveis em andamento (não consistentes em execução/cobrança de condomínio). Em relação às ações de cobrança/execução, o condomínio conta atualmente com 545 processos, sendo 291 em vigência. Informou ainda que já foram realizados aproximadamente R\$ 9.212.053,59 (nove milhões, duzentos e doze mil, cinquenta e três reais e cinquenta e nove centavos) em acordos desde que assumiram como o jurídico do condomínio. Explicou-se que evidentemente nem todos os valores já foram recebidos, mas que apenas no ano de 2025, foram acordados aproximadamente R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), e, no ano de 2026, até o presente momento (março), o valor por meio de acordos é de aproximadamente R\$ 437.000,00 (quatrocentos e trinta e sete mil reais). Destacou-se que estes valores se referem ao montante de acordos que foram parcelados/acordados. Ato contínuo foi aberta a palavra para os condôminos se manifestarem. A Sra. Márcia – Bem-te-vis, nº 29, relatou experiência junto à concessionária de energia, informando que conseguiu a instalação de poste mediante acionamento da ouvidoria e órgãos competentes, sugerindo procedimento semelhante ao condomínio e perguntou ao síndico em quantas vezes poderia ser parcelado o valor, de mais de 13 milhões, da rede de esgoto. Sr. Lédio – Beija-flor, nº 19, questionou a ausência de rede de esgoto e mencionou exemplos de outros condomínios, como o Bosque do Però, que realizaram a obra de forma parcelada, indagando sobre a obrigatoriedade da execução externa. Sr. Walter – Melros, nº 763, tomou a palavra e disse que a rede externa seria responsabilidade da Prolagos e que quem determina o cronograma de execução é a agência reguladora e que nós pagamos estes valores embutidos em nossas contas de água, que não está no cronograma fazer esta rede na frente do condomínio, mas que até 2033 esta rede deve estar pronta, que alguns empreendimentos arcam com os custos, de acordo com seu interesse comercial, que não sabe sobre a possibilidade de ressarcimento futuro em caso de execução pelo condomínio, mas que acredita que não exista pois de qualquer maneira este valor teria que ser pago. Continuou dizendo que a solução do alagamento passa pela questão de fazer a rede de esgoto e também a rede de água pluvial. Acrescentou que a água da Prolagos que direciona-se para os sumidouros causa um encharcamento do solo e afloramento do lençol nas ruas, que o condomínio sofre até com a influência da maré e que pode colocar a bomba mais tecnológica do mundo que não vai resolver, por isto que a administração está há anos tentando resolver e não consegue. Sr. Márcio – Canários, nº 191, comentou que pesquisou e entende que a responsabilidade pela rede externa é da Prolagos, que a administração enviou ofícios e recursos, mas até o momento não tem resposta e que corre o risco de na próxima assembleia ainda estarmos sem resposta e que entende que é preciso buscar soluções de acordo com a necessidade de cada alameda, tal qual a administração vem fazendo, quer seja com dreno ou outras soluções. E que se o

condomínio tem direito a rede de esgoto externa o jurídico deve entrar com ação, baseada em lei, pois a Prolagos não está cumprindo sua obrigação. Pediu que constasse em ata que brota líquido na calçada de sua casa e pediu para constar prioridade para realização de obra na alameda 4. Sr. Fernando - Curiós, nº 693, disse que mora há 23 anos no condomínio e que o problema de alagamento ocorre há 23 anos, mas que esse problema precisa ser resolvido, que já foi subsíndico, que distribuía água, que trabalhava neste estado, que ele era projetista e analisou drenagem. Disse que quanto ao esgoto, ele foi subsíndico administrativo e que uma vez trouxeram uma pasta cheia de mapas e projetos e que vieram notificar o condomínio para fazer uma estação de tratamento de esgoto, mas que não tinha onde descartar o esgoto e nem o que sobra do tratamento de esgoto, por fim não notificaram o condomínio. Quanto ao Bosque do Perú, disse que fizeram a estação e não tinha rede de captação e que aproveitaram a topografia alta. Ressaltou que precisaria de uma autorização do INEA para conseguir fazer uma estação de tratamento de esgoto, que temos que ter cuidado antes de gastar dinheiro para este fim. Sr. Silvio - Canários, nº 329, informou possuir conhecimento técnico na área e destacou a necessidade de estudos de solo, além de apontar preocupações com obras sem responsabilidade técnica e construções multifamiliares. Disse que tem muitas obras sem a mínima fiscalização da construção. Disse que é geólogo e que a topografia do condomínio é bem variada. Disse que há uma saturação do solo que levará o escoamento para baixo, que temos que entender que antes de qualquer solução, temos que nos perguntar quem somos nós dentro do condomínio, quando se constrói algo que não acompanhou todas as normas técnicas, sua casa existe de fato, mas não de direito. Disse que tem discussão sobre ser multifamiliar ou unifamiliar, mas que os terrenos que têm mais casas têm que pagar mais. O jurídico tomou a palavra e esclareceu que o condomínio não possui competência para fiscalizar obras ou intervir em construções irregulares nas unidades privadas, mas somente no espaço comum. Esclareceu que tal atribuição cabe ao poder público, especificamente do município através de sua Secretaria Municipal de Obras e que não há menção na convenção do condomínio estabelecendo que este é unifamiliar. Acrescentou que existe legislação municipal, tal como o Plano Diretor de Cabo Frio, de zoneamento urbano, que define regras para o uso e a ocupação dos solos, restringindo determinadas construções, sendo de exclusiva competência do município de Cabo Frio fiscalizar as obras que são aprovadas nas Secretarias Municipais competentes, e, inclusive, embargar e demolir obras que não estivessem adequadas ao projeto aprovado. Informou que o condomínio, através do síndico e ou subsíndicos não pode multar a unidade privada por causa disto, cabendo ao município fiscalizar e atuar permanentemente com seu poder de polícia municipal. Não havendo mais manifestações de condôminos o síndico tomou a palavra, agradeceu as contribuições e sugestões e passou a responder aos questionamentos, informando que: a execução de obras para rede de esgoto depende de estudos técnicos e definição de como serão captados os recursos financeiros, uma vez que o custo certamente ultrapassará 20 milhões de reais. Disse que este valor foi estimado por um profissional da Prolagos, que tem conhecimento técnico e experiência na área e que a quantidade de parcelas vai depender da deliberação da assembleia e da forma de financiamento. Acrescentou que quanto a ações judiciais é preciso avaliar muito bem os riscos antes de ingressar pois pode-se ganhar ou perder e algumas vezes o custo total, com despesas judiciais e honorários de sucumbência podem ser maiores do que o custo da solução do problema. Ressaltou que nem todas as questões são de competência da administração do condomínio, que existe

polícia, município, Ministério Público e demais órgãos públicos, cada qual com sua competência, que as competências e obrigações do síndico estão estipuladas no código civil. Ato contínuo explicou detalhadamente o procedimento para aplicação de multas pelo condomínio, disse que as penalidades previstas no regulamento interno podem ser aplicadas em caso de irregularidades, dando também direito à defesa e possibilidade de multa em dobro em caso de reincidência na infração. Destacou a importância da realização de denúncia, realizada por moradores, no caso de constatarem alguma infração. Após os esclarecimentos, não havendo mais questionamentos, o item foi colocado em votação. Finalizada a apuração e após a recontagem dos votos pela Administradora Praia do Forte imóveis, obteve-se o seguinte resultado:

ITEM 2			
OPÇÕES	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
Aprovado	47	97	144
Não Aprovado	34	12	46
BRANCO	0	0	0
NULO	1	1	2
TOTAL	82	110	192

Diante do resultado, a opção **APROVADO**, referente à apresentação e deliberação sobre a prestação de contas do exercício 2025/2026, foi declarada vencedora, **ficando aprovadas as contas do exercício 2025/2026**. Passando para o item **3) Apresentação e deliberação sobre a previsão orçamentária para o exercício 2026/2027, com a consequente definição do rateio das cotas condominiais**. O Sr. síndico passou a palavra para o representante da administradora Praia do Forte imóveis, Sr. Stenio, informando que foi a administradora quem elaborou a previsão orçamentária. Com a palavra o Sr. Stenio, iniciou informando que como o Sr. Cleverson já informou, os números mostram um equilíbrio, com receitas e despesas muito próximas e um pequeno superávit ao final do ano. Isso demonstra uma gestão responsável dos recursos. Por outro lado, como foi identificado, houve algumas oscilações ao longo dos meses e o impacto natural de custos importantes, como despesas com funcionários, contratos e manutenção, que representam grande parte do orçamento. O Sr. Stenio colocou em tela a previsão orçamentária e explicou que a elaborou mantendo-se todas as receitas e todas as despesas ocorridas no período anterior (março de 2025 a fevereiro de 2026), apresentada na prestação de contas, e, como a taxa condominial será fixa durante o período, elaborou uma média, tanto das receitas quanto de todas as despesas mensais para auxiliar a compreensão da previsão. Disse que pensando de forma preventiva, apesar do superávit do período anterior, estava sugerindo uma correção moderada na cota condominial, entre 5%, 6,5% ou 8%. Acrescentou que se deve considerar fatores que impactam diretamente o orçamento, como: reajustes salariais e inflação de serviços. A ideia dessas sugestões é para manter o condomínio equilibrado, bem cuidado e sem surpresas. O Sr. Stenio informou que atualmente é gerente de 30 condomínios, além do Condomínio dos Pássaros e que em comparação com outros condomínios, o Condomínio dos Pássaros tem uma organização sem igual, tem todos os processos de pagamentos e fiscalização e que quando o procedimento passa para a administradora já foi revisado por várias pessoas. Disse que todos os pagamentos são realizados pela administradora, que revisa cada um deles.



Informou que erros podem acontecer, pois lidam com seres humanos, mas que a empresa trabalha para minimizar os erros e ressaltou os elogios quanto a organização a transparência da movimentação financeira. Ato contínuo, abriu-se para fala dos presentes. O Sr. Amauri - 187 Canários disse que recebe no boleto condominial o demonstrativo sintético e sugeriu à administradora que esta envie junto com o boleto o demonstrativo analítico, com todas as contas detalhadas. O Sr. Síndico tomou a palavra e discorreu sobre a previsão orçamentária apresentada, destacando que é importante se pensar na manutenção do equilíbrio financeiro, leu os valores expostos na tela com as opções de reajustes apresentadas pela administradora na previsão orçamentária e disse que é importante considerar que haverá inflação. Pontuou que, para manutenção da estrutura atual e das obrigações financeiras já existentes - sem a necessidade de instituição de cotas extras -, o cenário mais adequado é a aplicação de correção na taxa com índice próximo à inflação. Nesse sentido, indicou que o ideal é que esse reajuste acompanhe, ao menos, os índices inflacionários, de modo a preservar o equilíbrio financeiro e a sustentabilidade do condomínio ao longo do tempo, mas, que poderia ser definido qualquer valor, desde que cientes de que a redução da taxa acarretaria em necessidade de reduzir despesas e consequentemente reduzir benfeitorias e serviços. O Sr. Síndico informou que assumiu a gestão com aproximadamente R\$ 80.000,00 em caixa e que, atualmente, o condomínio apresenta saldo superior a uma arrecadação mensal, o que é o ideal. O Sr. Magno - Curiós, unidade 663, destacou que, considerando o saldo atual, sugere a não realização de reajuste no presente momento, propondo que a situação financeira do condomínio seja reavaliada no prazo de seis meses, ocasião em que o eventual reajuste deverá ser submetido à deliberação em assembleia. O Sr. Magno, Curiós 663, sugeriu também fazer uma economia de despesas com plano de saúde para síndico e subsíndicos. Disse que eles não são funcionários e que o plano de saúde é para funcionários, que síndico e subsíndicos são prestadores de serviço, e que isto já vem ocorrendo há um bom tempo. Continuou dizendo que também deve-se avaliar quanto o condomínio gasta com piscinas, que o valor é alto comparado com o valor que cada condômino gasta com sua própria piscina, disse que o condomínio está deixando de ter o ART do Conselho Regional de Química, que é importantíssimo para utilização de piscinas. O Sr. Síndico tomou a palavra e esclareceu que o plano de saúde é uma estratégia de gestão, que é ofertado a todos os trabalhadores do condomínio quer sejam empregados CLT, síndico ou subsíndicos. Esclareceu que os planos estão em prática há anos, que o condomínio e a empresa do plano de saúde dão o mesmo tratamento a todos. Acrescentou que, caso síndico e subsíndicos não fossem equiparados a trabalhadores, o próprio plano de saúde não reconheceria o vínculo com o CNPJ do condomínio para fins de inclusão no plano corporativo, o que reforça a regularidade do modelo adotado. Esclareceu que o plano funciona por adesão, sendo o custo dividido entre as partes: o condomínio arca com 50% do valor do plano do titular, enquanto o trabalhador assume os outros 50%, mediante desconto em contracheque. No caso de inclusão de dependentes, o custo é integralmente suportado pelo trabalhador. Pontuou, ainda, que os valores globais apresentados nos demonstrativos - como, por exemplo, cerca de R\$ 12.000,00 relativos ao plano de saúde - não correspondem ao custo efetivo do condomínio, uma vez que parte relevante desse montante é ressarcida por meio dos descontos realizados na folha de pagamento. Assim, o custo real suportado pelo condomínio é possivelmente inferior a R\$ 6.000,00 mensais para todos os aderentes e, mesmo se imaginarmos que a participação de síndico e subsíndicos é metade desse valor,

estariamos falando de cerca de R\$ 3.000,00. Mencionou, inclusive, situação recente em que foi organizada uma campanha de apoio a um trabalhador do condomínio que sofreu acidente de moto fora do ambiente de trabalho, destacando que ele está sendo atendido justamente por meio do plano de saúde disponibilizado pelo condomínio. Quanto ao plano odontológico, esclareceu que seu custo individual gira entre R\$ 10,00 e R\$ 15,00 por trabalhador, sendo integralmente custeado pelo próprio beneficiário via desconto em contracheque, não gerando qualquer impacto financeiro para o condomínio. Destacou, também, o aspecto humano envolvido, mencionando que há subsíndico que presta auxílio a diversos moradores, inclusive em questões pessoais alheias às suas atribuições formais, e que atualmente enfrenta um tratamento de saúde grave e complexo, em razão de câncer, sendo beneficiário do plano. Ressaltou que, em caso de desligamento, dificilmente conseguiria aderir a outro plano de saúde, o que agrava ainda mais a situação. Por fim, pontuou que o condomínio possui atualmente mais de um milhão de reais em caixa, resultado de uma gestão estratégica e responsável. Nesse contexto, afirmou que, assim como outras medidas já adotadas - a exemplo da concessão de cestas básicas, também alvo de críticas pontuais -, o plano de saúde deve ser compreendido como uma estratégia de gestão. Concluiu destacando que, embora os números sejam positivos, é fundamental considerar as pessoas envolvidas, causando estranheza a postura de quem, ao mesmo tempo em que se apresenta como solidário, se opõe a uma despesa de impacto mínimo no rateio condominial - de pouco mais de um real no boleto mensal -, que pode ser determinante para a continuidade de tratamentos de saúde em situações extremamente delicadas. Acrescentou o síndico que tal despesa referente ao plano de saúde, inclusive para síndico e subsíndicos/conselheiros tem sido apresentada e aprovada nas previsões orçamentárias de todas os anos, bem como nas prestações de contas anteriores. A Sra. Jaqueline, da unidade (Bem-te-vis, unidade 79) tomou a palavra e disse sentir-se honrada em estar em um condomínio que valoriza seus trabalhadores, ressaltando a importância de tratar e valorizar os colaboradores, colocando o bem-estar humano como prioridade. Que do jardineiro ao síndico, ressaltando que não é amiga do síndico, está satisfeita com todos os que aqui trabalham, que temos que parar de valorizar o "Ter" e valorizar o "Ser", que as pessoas que aqui trabalham são pessoas dignas que merecem ser valorizadas, que toda empresa/condomínio deve valorizar seus trabalhadores, que o ser humano deve estar acima de qualquer coisa, que se tem sido aprovado e o síndico e os subsíndicos têm direito ao plano de saúde e ele deve continuar. O Sr. Magno - Curiós 663, declarou ser favorável à concessão de plano de saúde aos funcionários, porém contrário à concessão do plano de saúde ao síndico e ao subsíndico. Sr. Fernando - Curiós, nº 693, informou que, quando exerceu a função de subsíndico no passado, não havia esse benefício, tendo desempenhado suas funções com dedicação. Após os esclarecimentos, não havendo mais manifestações, foi perguntado se tinham outras sugestões de opções, sendo solicitado que além das opções de correções propostas pela administradora fosse colocada também uma opção sem correção, não havendo mais sugestões, foi colocado em votação a aprovação da previsão orçamentária apresentada com correção e sem correção. As opções foram: Opção 1: 5% de correção; opção 2: 6,5% de correção; opção 3: 8% de correção e opção 4: Sem correção. Finalizada a apuração e após a recontagem dos votos pela Administradora Praia do Forte imóveis, obteve-se o seguinte resultado:

ITEM 3			
OPÇÕES	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
OPÇÃO 1	42	78	120
OPÇÃO 2	2	7	9
OPÇÃO 3	1	0	1
OPÇÃO 4	41	24	65
BRANCO	0	0	0
NULO	1	0	1
TOTAL	87	109	196

Desta forma, foi aprovada a previsão orçamentária com correção de 5%, desta forma a taxa condominial ficará em R\$ 497,62, que com desconto de pontualidade ficará em R\$ 447,86, a partir da cota com o vencimento em 5 de maio de 2026. Passado para o item 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 Skate Park/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.** O síndico tomou a palavra e disse que agrupou neste item de pauta várias obras e benfeitorias solicitadas por condôminos e passou a explicar cada uma delas, colocando em tela foto e orçamento detalhado do primeiro tópico **I. Pavimentação do estacionamento do salão de festas.** Foi demonstrada as especificações técnicas e proposta para execução de 980 m2 de pavimentação para o estacionamento em frente ao salão de festa: 1 - Piso em pré-moldado de concreto assentado sobre camada de pó de pedra e rejuntado com pó de pedra; 2 - Preparo da base com corte ou aterro do solo existente em função do levantamento topográfico executado, tendo em vista o escoamento superficial das águas pluviais; 3 - Colocação de camada de bica corrida para nivelamento da base; 4 - Compactação mecânica das diversas etapas da pavimentação; 5 - Assentamento de meio fio de concreto pré-moldado no alinhamento definido pela topografia e rejuntamento com argamassa cimento/areia; 6 - Retirada e descarte, para fora do condomínio, do entulho proveniente da obra; 7 - Remuneração de R\$ 24.500,00 (vinte e quatro mil e quinhentos reais) para o assentamento dos pré-moldados; 8 - Remuneração de R\$ 14.700,00 (quatorze mil e setecentos reais) para o preparo do solo, da base, assentamento dos meio fios e rejuntamento da pavimentação com pó de pedra; 9 - Remuneração de R\$ 20.580,00 (vinte mil quinhentos e oitenta reais) para locação dos equipamentos necessários, valor que inclui o custo dos operadores, combustíveis, transporte dos equipamentos e retirada dos entulhos; 10 - Remuneração de R\$ 5.000,00 para o serviço de topografia; 11 - Remuneração de R\$ 10.000,00 (dez mil) reais para serviços de: administração e orientação técnica da obra e emissão da ART; 11 - Custo do piso pré moldado: R\$ 69.580,00 12 - Custo da bica corrida e do pó de pedra: R\$ 29.400,00; 13 - Custo de meio fio pré-moldado: R\$ 2.700,00. Valor total: R\$ 176.460,00 (cento e setenta e seis mil quatrocentos e sessenta

reais). Finalizada a exposição do orçamento passou a apresentar o segundo tópico. **II. Repavimentação parcial da Alameda 8 - Però 2.** O síndico explicou que obteve dois orçamentos, um para realizar a obra em toda a alameda e outro orçamento para realizar apenas a obra parcial. Passou em tela a proposta: Proposta e especificações técnicas para execução da substituição de 2.400 m² de pavimentação da alameda 8, però 2: 1 - Retirada do piso e meio fio existente com escolha de material reaproveitável e descarte do restante 2- Preparo do solo e da base da pavimentação com corte ou aterro do solo existente em função do levantamento topográfico executado, tendo em vista o escoamento superficial das águas pluviais; 3 - Assentamento de meios fios e travessões, de concreto pré-moldados, nos alinhamentos definidos pela topografia e rejuntados com argamassa cimento/areia; 4 - Assentamento de piso em paralelepípedo assentado sobre camada de pó de pedra e rejuntado com brita zero; 5 - Compactação mecânica das diversas etapas da pavimentação 7- Remuneração de R\$ 28.800,00 (vinte e oito mil e oitocentos reais) para o preparo da sub-base e da base; 8 - Remuneração de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) para assentamento dos meios fios, travessões e do piso em paralelepípedos; 9 - Remuneração de R\$ 50.400,00 (cinquenta mil e quatrocentos reais) para locação dos equipamentos necessários, valor que inclui o custo dos operadores, combustíveis, transporte dos equipamentos e retirada dos entulhos; 10 - Remuneração de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para os serviços de administração e orientação técnica da obra e emissão da ART; 11 - Custo dos paralelepípedos: R\$ 187.200,00; 12 - Custo da bica corrida e do pó de pedra: R\$ 72.000,00; 13 - Custo dos meios fios : R\$ 19.800,00. Valor total: R\$ 445.200,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil e duzentos reais). Ato contínuo o síndico colocou em tela a proposta para realização de parte da alameda, explicando que é o início da alameda, na parte que liga o Però 1 o Però 2, colocando em tela: Proposta e especificações técnicas para execução da substituição de 400 m² de pavimentação da alameda de ligação entre o Però 1 e Però 2: 1 - Retirada do piso e meio fio existente com escolha de material reaproveitável e descarte do restante 2- Preparo do solo e da base da pavimentação com corte ou aterro do solo existente em função do levantamento topográfico executado, tendo em vista o escoamento superficial das águas pluviais; 3 - Assentamento de meios fios e travessões, de concreto pré-moldados, nos alinhamentos definidos pela topografia e rejuntados com argamassa cimento/areia; 4 - Assentamento de piso em paralelepípedo assentado sobre camada de pó de pedra e rejuntado com brita zero; 5 - Compactação mecânica das diversas etapas da pavimentação; 7- Remuneração de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) para o preparo da sub base e da base; 8 - Remuneração de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) para assentamento dos meios fios, travessões e do piso em paralelepípedos; 9 - Remuneração de R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais) para locação dos equipamentos necessários, valor que inclui o custo dos operadores, combustíveis, transporte dos equipamentos e retirada dos entulhos; 10 - Remuneração de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) para os serviços de administração e orientação técnica da obra e emissão da ART; 11 - Custo dos paralelepípedos: R\$ 31.200,00; 12 - Custo da bica corrida e do pó de pedra: R\$ 12.000,00; 13 - Custo dos meios fios: R\$ 2.340,00. Valor total: R\$ 77.740,00 (setenta e sete mil setecentos e quarenta reais). **III. Padronização da passarela do condomínio mediante reconstrução da passarela do Però 2 em piso pré-moldado de concreto.** O síndico tomou a palavra e colocou em tela orçamento contendo: Proposta e especificações técnicas para execução da substituição da pavimentação da passarela do Però 2 (860 m²): 1 - Retirada do piso



existente; 2 – Preparo do solo e da base da pavimentação com corte ou aterro do solo existente; 3 – Assentamento de tento, de concreto pré-moldados, nas laterais da passarela rejuntados com argamassa cimento/areia; 4 – Assentamento de piso de concreto pré-moldado, retangular com 8 cm. de altura, rejuntado com pó de pedra; 5 - Compactação mecânica das diversas etapas da pavimentação; 7- Remuneração de R\$ 10.320,00 (dez mil trezentos e vinte reais) para o preparo da sub base e da base; 8 – Remuneração de R\$ 38.700,00 (trinta e oito mil e setecentos reais) para assentamento dos tentos e do piso pré-moldado; 9 - Remuneração de R\$ 43.860,00 (quarenta e três mil oitocentos e sessenta reais) para locação dos equipamentos necessários, valor que inclui o custo dos operadores, combustíveis, transporte dos equipamentos e retirada dos entulhos 10 – Remuneração de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para os serviços de administração e orientação técnica da obra e emissão da ART; 11 – Custo dos piso pré moldado: R\$ 44.660,00; 12 – Custo da bica corrida e do pó de pedra: R\$ 19.250,00; 13 - Custo dos tentos: R\$ 21.500,00. Valor total: R\$ 193.290,00 (cento e noventa e três mil duzentos e noventa reais).

IV. Modificação da rampa de skate existente no Però 1, bem como criação de mini Skate Park/Snake. O síndico tomou a palavra e informou que ambos os orçamentos são para construir do zero a pista de skate e que trouxe apenas para referência da assembleia, pois o custo varia muito a depender do que se pretende fazer, passando a colocar em tela imagens e os orçamentos: Orçamento 1 10x43 = 430m x R\$ 1.300,00 = R\$ 559.000,00; Orçamento 2 10x14 = 140m x R\$ 1.700,00 = R\$ 238.000,00. Ainda com a palavra o síndico disse que achou os custos altos e que se fosse aprovada proposta para tal modificação a assembleia poderia definir um valor para investir nesta melhoria e, a partir deste valor, a administração poderia buscar orçamento que se encaixe neste valor. Acrescentou que trouxe as imagens e orçamentos como referência, mas que sugeria o valor de 50 mil reais para ser investido.

V. Alienação de duas motocicletas pertencentes ao condomínio e aquisição de duas novas motocicletas para substituição da frota; O Sr. síndico apresentou fotos e os dados das duas motos que serão vendidas e passou o orçamento de duas novas motos. O valor à vista para compra de cada moto é de R\$ 25.750,00, sendo necessário a compra de duas, conforme explicitado. Sugeriu que a venda seja realizada definindo-se um prazo para venda pela melhor oferta.

VI. Aquisição de equipamento de ginástica ao ar livre. O Sr. Síndico apresentou orçamentos e modelos de aparelho multi-estação: 1º Orçamento - R\$ 123.000,00; 2º Orçamento - R\$ 24.990,00 e 3º Orçamento - R\$ 67.900,00. Juntamente com a exposição dos orçamentos supracitados, o Sr. Síndico prestou esclarecimentos. Informou quanto as obras de pavimentação que ainda existem dois pontos pendentes, quais sejam, estacionamento da portaria de obras e estacionamento do salão de festas, que restam sem pavimentação, sendo necessária a pavimentação do estacionamento do salão de festas bem como a necessidade de delimitação das vagas de estacionamento. Durante os questionamentos, foi indagado sobre a possibilidade de alagamentos caso a pavimentação do estacionamento do salão de festas fosse aprovada. Foi informado que, atualmente, não há ocorrência de alagamento na área. O engenheiro, Sr. Fernando, responsável pelo orçamento esclareceu que, com o corte adequado do solo, não haverá alagamento, e que a água seguirá para o mesmo destino atual, não havendo alteração no escoamento. O Sr. síndico informou sobre a necessidade de repavimentação parcial da Alameda 8 (Pero 2), apresentando os valores tanto para execução parcial quanto para a realização completa da alameda. Foi esclarecido que, dependendo do valor a ser aprovado, poderá haver necessidade de cobrança de cota extra. O Sr. Síndico informou quanto a

situação das motos do condomínio, sendo sugerida a venda das atuais e apresentada proposta para aquisição de novas, com exposição dos valores correspondentes. Também foi informada a proposta de aquisição de aparelho multifuncional de ginástica, sendo apresentados os valores para análise dos condôminos. Foi aberto para fala dos presentes. A Sra. Eva, Curiós 699 destacou que a questão das águas nas vias deve ser tratada como prioridade, afirmando que não é possível postergar essa demanda, manifestando-se favorável apenas à aprovação da aquisição das motos. Ressaltou ainda a importância da conscientização dos moradores para que não seja descartado esgoto nas ruas. O Sr. Walter (unidade 763 – Melros) questionou se foram realizados orçamentos com outras empresas. O Síndico respondeu que o orçamento apresentava uma estimativa de custo, que de concreto estavam os valores de mão de obra e de orientação técnica, que os materiais o condomínio compraria diretamente dos fornecedores, mas que qualquer empresa ou fornecedor poderia apresentar proposta. O Sr. Walter disse não ter interesse em apresentar proposta, mas sugeriu que buscasse orçamento com empresa que oferecesse tanto a mão de obra quanto material, para se ter como referência. O Sr. Amauri - 287 Canários, informou que realizou o somatório de todas as propostas apresentadas, constatando que os valores ultrapassam o montante disponível em caixa, propondo, portanto, a não aprovação das obras naquele momento, com exceção da aquisição das motos. A Sra. Márcia, 29 bem-te-vis, manifestou preocupação com a falta de iluminação no Pero 1, destacando que questões de infraestrutura devem ser priorizadas antes de ações de embelezamento. Informou ainda que, no período de frio, há necessidade de fornecimento de agasalhos para os vigias noturnos. O Sr. Síndico, após as manifestações dos presentes, informou que, pelo entendimento geral, há concordância quanto à aprovação da compra das motos, sugeriu que fosse deliberado a compra das duas motos e a alienação pela maior oferta recebida no prazo de 30 dias após a chegada das motos novas sendo preço mínimo de venda 50% do preço da tabela FIPE, o que foi concordado pelos presentes. Ressaltou, ainda, a importância de realizar a repavimentação, pelo menos parcial da Alameda 8, por se tratar de uma situação de manutenção necessária, considerando estado do pavimento no local. Destacou que, sendo aprovadas ambas as medidas, o condomínio não terá necessidade de instituir cota extra. Após os esclarecimentos, os itens foram colocados em votação. Finalizada a apuração e após a recontagem dos votos pela Administradora Praia do Forte imóveis, obteve-se o resultado seguindo a ordem dos itens.

I: Pavimentação do estacionamento do salão de festas;

ITEM 4 - I			
OPÇÕES	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
Opção 1 (APROVADO)	1	0	1
Opção 2 (NÃO APROVADO)	78	107	185
BRANCO	0	0	0
NULO	12	0	12
TOTAL	91	107	198

II: Repavimentação parcial da Alameda 8 – Però 2;

ITEM 4 - II			
OPÇÕES	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
Opção 1 (APROVADO PARCIAL)	70	103	173
Opção 2 (NÃO APROVADO)	21	3	24
BRANCO	0	0	0
NULO	0	4	4
TOTAL	91	110	201

III: Padronização da passarela do condomínio mediante reconstrução da passarela do Però 2 em piso pré-moldado de concreto;

ITEM 4- III			
OPÇÕES	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
Opção 1 (APROVADO)	1	17	18
Opção 2 (NÃO APROVADO)	78	89	167
BRANCO	0	0	0
NULO	12	4	16
TOTAL	91	110	201

IV: Modificação da rampa de skate existente no Però 1, bem como criação de mini skatepark/snake;

ITEM 4- IV			
OPÇÕES	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
Opção 1 (APROVADO)	1	17	18
Opção 2 (NÃO APROVADO)	80	89	169
BRANCO	0	0	0
NULO	12	4	16
TOTAL	93	110	203



V: Alienação de duas motocicletas pertencentes ao condomínio e aquisição de duas novas motocicletas para substituição da frota;

ITEM 4- V			
OPÇÕES	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
Opção 1 (APROVADO)	76	105	181
Opção 2 (NÃO APROVADO)	14	0	14
BRANCO	0	0	0
NULO	1	4	5
TOTAL	91	109	200

VI: Aquisição de equipamento de ginástica ao ar livre:

ITEM 4- VI			
OPÇÕES	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
Opção 1 (APROVADO)	9	17	26
Opção 2 (NÃO APROVADO)	68	89	157
BRANCO	0	0	0
NULO	14	4	18
TOTAL	91	110	201

Diante do resultado, foram **aprovados** os itens **I: Repavimentação parcial da Alameda 8 – Però 2** e **V: Alienação de duas motocicletas pertencentes ao condomínio e aquisição de duas novas motocicletas para substituição da frota**, restando os demais não aprovados. Desta forma foi **aprovado** orçamento da “Proposta e especificações técnicas para execução da substituição de 400 m² de pavimentação da alameda de ligação entre o però 1 e però 2” no valor total estimado: R\$ 77.740,00,00 (setenta e sete mil setecentos e quarenta reais) e foi aprovada a alienação, pela maior oferta recebida pela administração do condomínio, no prazo de 30 dias após a chegada das motos novas, sendo preço mínimo de venda 50% do preço da tabela FIPE, bem como aprovada a compra de duas motos Honda Bros CBS pelo valor de R\$25.750,00 (vinte e cinco mil setecentos e cinquenta reais) cada. Passando assim para o item 5) **Deliberação sobre a implantação de novas regras e procedimentos para acesso às piscinas**. O Sr. Síndico tomou a palavra e informou que este item foi colocado na assembleia anterior, mas que não houve deliberação, sendo solicitado que o item fosse recolocado para votação na próxima assembleia. Disse que o valor da carteirinha para visitantes não se altera há praticamente dez anos, que realizou reunião com subsíndicos e



conselheiros e chegaram a uma sugestão, que levaram em consideração opinião de condôminos e pontos levantados na assembleia anterior, colocando em tela a seguinte sugestão de deliberação: Fica estabelecido que proprietários, inquilinos (com contrato com firma reconhecida) e parentes de primeiro grau terão direito à carteirinha gratuita, com validade de 6 meses, conforme prática atual. Entretanto, a titularidade do direito será exclusiva, sendo permitido apenas um titular por lote, ou seja, ou o proprietário ou o inquilino fixo, não sendo admitida a coexistência de ambos simultaneamente. Para fins desta regra, será considerado apenas um inquilino por lote. Cada lote poderá possuir carteirinhas gratuitas ativas vinculadas exclusivamente ao titular definido (proprietário ou inquilino). Para alteração de titularidade, será obrigatória a devolução das carteirinhas ativas ou o aguardo de seu vencimento, para posterior emissão em nome do novo titular. As demais carteirinhas terão validade de 1 (um) mês e custo de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por emissão, devendo ser solicitadas exclusivamente pelo titular do direito do respectivo lote. A documentação necessária será a mesma solicitada atualmente. Aulas: Fica estabelecido que, para a realização de aulas, será disponibilizada piscina específica, mediante celebração de contrato de locação do espaço (por horário determinado). O custo da locação será o custo cobrado pela empresa terceirizada que oferece guardião de piscina ao condomínio para atuar nesta piscina durante o tempo locado. Não será permitida a realização de aulas durante o período de alta temporada, compreendido entre os meses de dezembro, janeiro e fevereiro e tampouco em outra piscina enquanto aberta aos demais condôminos. Foi aberto para manifestações dos presentes. O Sr. Amauri – Canários, unidade 287 sugeriu que os responsáveis por aulas estabeleçam horários específicos e que as aulas sejam destinadas exclusivamente a moradores do condomínio. Sugeriu ainda que não há necessidade de manutenção de duas piscinas, propondo a utilização de apenas uma. A Sra. Lucilene – Canários, unidade 241 sugeriu que o prazo de validade de eventuais autorizações ou regras seja ampliado de 6 meses para 1 ano. A Sra. Joyce - Rolinhas – unidade 463 destacou a necessidade de padronização das regras em todas as áreas comuns, sugerindo que, caso haja cobrança, esta também seja aplicada às demais áreas, como quadras, e não apenas à piscina. Sugeriu ainda a implantação de controle de acesso por reconhecimento facial e digital. O Jurídico tomou a palavra e explicou que consta como item de pauta apenas a piscina, não podendo esta assembleia deliberar sobre outros espaços. O Sr. Grimaldo – Curiós, unidade 557 questionou a restrição ao uso por parentes, ponderando que, se há baixa utilização, não haveria justificativa para limitar ainda mais o acesso de convidados. A Sra. Denise - Bem-te-vis, unidade 188 relatou que possui irmã de criação que reside consigo e que, pelas regras propostas, esta não poderia utilizar a piscina sem o pagamento mensal de R\$ 50,00, manifestando-se contrária à cobrança. A Sra. Suely – Bem-Te-Vis, unidade 80, informou que não possui parentes de primeiro grau ou filhos, mas possui irmã, considerando injusta a cobrança de R\$ 50,00 mensais para utilização da piscina nessas condições. A Sra. Berenice - Beija-flor, unidade 17 questionou se netos são considerados parentes de primeiro grau e relatou que seus netos costumam frequentar o condomínio em períodos de férias, manifestando discordância quanto à eventual cobrança. O departamento jurídico apresentou sugestões visando adequar as regras à legislação vigente, esclarecendo que não é possível proibir locadores por temporada de utilizarem as áreas comuns do condomínio. Houve consenso dos presentes que para a realização de aulas deve haver uma cobrança por parte do condomínio, sendo sugerido também cobrar além do custo do guardião ofertado pela empresa terceirizada, todos os demais custos

relacionados a manutenção da piscina. Outro condômino sugeriu que se buscasse no mercado qual seria o valor para locação de uma piscina de clube e fosse cobrado o mesmo valor. O síndico tomou a palavra e disse que demais custos ficariam difíceis de estimar, pois a piscina utiliza produtos e deve ser limpa mesmo sem utilização e buscar no mercado valor de locação certamente sairia mais caro do que somente o custo do guardião terceirizado. Após ampla discussão e debates entre os presentes foram apresentadas as opções para votação: Opção 1: Mantém-se as regras atuais e valor atual de 20 reais para carteirinha válida por 6 meses. Aprovada a locação conforme escrito no slide anterior; Opção 2: Mantém as regras atuais e valor de 50 reais para carteirinha válida por 6 meses. Aprovada a locação conforme escrito no slide anterior; Opção 3: Mantém as regras atuais e valor de 30 reais para carteirinha válida por 6 meses. Aprovada a locação conforme escrito no slide anterior; Opção 4: Mantém as regras atuais e valor atual de 20 reais para carteirinha válida por 6 meses. Mantém as aulas da forma que estão, sem necessidade da locação prevista no slide anterior; Opção 5: Mantém as regras atuais e valor atual de 20 reais para carteirinha válida por 6 meses. Aprovada a locação conforme escrito no slide anterior, porém com valor de mercado. Após os esclarecimentos, o item foi colocado em votação. Finalizada a apuração e após a recontagem dos votos pela Administradora Praia do Forte imóveis, obteve-se o seguinte resultado:

ITEM 5			
OPÇÕES	PRESENCIAL	PROCURAÇÃO	TOTAL
OPÇÃO 1	16	8	24
OPÇÃO 2	44	77	121
OPÇÃO 3	2	0	2
OPÇÃO 4	4	4	8
OPÇÃO 5	1	0	1
BRANCO	0	0	0
NULO	3	0	3
TOTAL	70	89	159

Diante do resultado, **foi aprovada a Opção 2 - Mantém-se as regras atuais e valor de 50 reais para carteirinha válida por 6 meses. Aprovada a locação conforme escrito no slide anterior, quer seja: Fica estabelecido que, para a realização de aulas, será disponibilizada piscina específica, mediante celebração de contrato de locação do espaço (por horário determinado). O custo da locação será o custo cobrado pela empresa terceirizada que oferece guardião de piscina ao condomínio para atuar nesta piscina adicional durante o tempo locado. Não será permitida a realização de aulas durante o período de alta temporada, compreendido entre os meses de dezembro, janeiro e fevereiro e tampouco em outra piscina aberta aos demais condôminos.** Passando para o item **6) Assuntos Gerais**. Não houve manifestações neste item. 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 00:14 horas o presidente da AGO, Sr. Vanderlei Rodrigues Bento Neto, declarou encerrada a Assembleia Geral Ordinária do dia 28/03/2026 e eu,

Jacqueline Augusto Buarque Cavalcanti, na qualidade de secretária da Assembleia redigi a presente ata. Cabo Frio, RJ 28 de março de 2026.

Vanderlei R. Bento Neto
Presidente da Assembleia

Firma
2º Ofício C. Frio

Jacqueline A.B. Cavalcanti
Secretária

Firma
2º Ofício C. Frio

Uheny
Síndico

Firma
2º Ofício C. Frio

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, 22/04/2026 Custa: R\$ 17,58

RIANNY SOARES BORGES
ESCREVENTE SUBSTITUTA
Matr. 94/13733 EFCK 98870 URP

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: **JACQUELINE AUGUSTO BUARQUE CAVALCANTI** Conf.: Cynthia
Cabo Frio, 22/04/2026 Custa: R\$ 17,58

RIANNY SOARES BORGES
ESCREVENTE SUBSTITUTA
Matr. 94/13733 EFCK 98871 TWJ

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, 22/04/2026 Custa: R\$ 17,58

RIANNY SOARES BORGES
ESCREVENTE SUBSTITUTA
Matr. 94/13733 EFCK 98872 KLN

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