



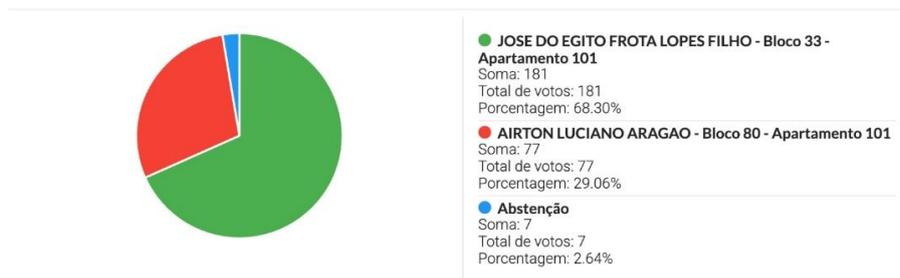
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMINIO EDIFÍCIO AQUAVILLE REALIZADA NO DIA 20/03/2025

Ao vigésimo dia de março de dois mil e vinte e cinco (quinta-feira), às dezenove horas e trinta minutos, em segunda e última convocação, de forma virtual pela plataforma de videoconferência ZOOM Meeting, registrou-se o comparecimento dos condôminos conforme lista de presença emitida pelo App Severino, para tratar das deliberações da ordem do dia da Assembléia Geral Ordinária:

- 1. Tópicos da Assembléia anterior;**
- 2. Apresentação do Relatório do Síndico;**
- 3. Apresentação para aprovação da prestação de conta do ano de 2024, taxa condominial, taxa extra, reforma da piscina e réveillon;**
- 4. Proposta orçamentária para o ano de 2025, para fins de deliberação;**
- 5. Eleição dos cargos administrativos, Síndico, Subsíndico e seis conselheiros (3 titulares e 3 suplentes);**
- 6. Proposta para realização de uma auditoria, para fins de deliberação.**

O síndico do condomínio, **Sr. Walter Romero Castelo Branco (34-302)**, convocando a constituição da mesa, saudou a todos, agradeceu ao grande quórum presente no ambiente virtual, pediu a compreensão e colaboração de todos para uma condução tranqüila e harmoniosa dos trabalhos e deu seguimento à reunião. Foi posta em deliberação a eleição do Presidente da Assembléia, onde se candidataram para o cargo os condôminos: senhores **José do Egito, (33-101)** e **Luciano Aragão, (80-101)**. O Sr. Luciano solicitou ao Sr. José do Egito para retirar a candidatura à presidência, pois é da administração e candidato para um cargo administrativo. Foi explicado pela advogada **Dra. Flávia** que não há nenhum impedimento para que o Sr. José do Egito possa se candidatar. Falou ainda que, pelo fato de ser por aclamação, a procuração não pode haver distinção, pois, não pode haver diferenciação entre os presentes ou os representados por procuração, sendo esta a orientação passada, devendo haver a aprovação por um dos candidatos. Devido a candidatura dos dois candidatos, foi aberta uma votação via App Severino para a eleição do Presidente entre os dois candidatos. Foi dado o devido suporte para que os condôminos pudessem efetuar seus votos e, após

a apuração, ficou eleito como Presidente da Mesa o **Sr. José do Egito Frota Lopes Filho, (33-101)**, com um total de 181 votos, sendo computados 77 votos para o **Sr. Luciano Aragão, (80-101)**, e 7 abstenções.



Passando a palavra ao Presidente eleito, o **Sr. José do Egito Frota Lopes Filho, (33-101)** agradeceu os votos recebidos e se manifestou sobre o fato de ser o Presidente, tendo sido outras vezes e tendo recebido elogios na época. Respondeu ainda a um condômino que não possui empresa que preste serviço para o condomínio. Agradeceu ainda à empresa Severino pela condução da Assembléia virtual, pois possui expertise em assembleias em vários outros condomínios de grande porte, como o Aquaville. Realizou uma oração e, em seguida, elegeu o secretário, **Sr. Augusto César de Sousa Sarmiento**. Em seguida, foi realizada a leitura do edital e colocada em deliberação a pauta. Antes de iniciado as discussões dos assuntos da pauta, o Presidente da Mesa estabeleceu o limite de 3 minutos por condôminos que usarem a palavra, dentro do tópico em discussão. **1. Tópicos da Assembléia anterior.** Foi comentado sobre a assembleia passada de 20 de outubro de 2024. Teve a pauta da negociação dos restaurantes e centro de eventos. Com a palavra a advogada **Dra. Flávia**, onde o Presidente falou que também conduziu naquela oportunidade e foi dito para que qualquer morador que tivesse interesse nessa pauta procurasse posteriormente a administração ou a advogada **Dra. Flávia**, porém ninguém se manifestou, e não teve evolução no processo até então, pois a proposta apresentada não foi aceita. O outro item de pauta daquela assembleia foi a reforma da cozinha da Ilha dos Coqueiros, onde teve a presença do engenheiro, que explicou a situação, a pauta não foi aprovada, ficando acertado que o **Sr. Eudes Bastos (12-101 / 16-101)** e o **Sr. Walter Romero Castelo Branco (34-302)** iriam se encontrar no local com o Sr Valter (28-101) para ver um paliativo, mas o encontro não houve, por falta de interesse do Sr Valter e a demanda não foi para frente. Teve a pauta de discussão do andamento da reforma da piscina, com a presença do responsável pela empresa contratada e do arquiteto, Dr Eugenio, onde foi feita as explicações e, o Presidente falou que na prestação de contas será apresentado tudo o que foi feito e as despesas que não estavam no projeto

inicial, mas se viu necessário para a execução adequada, também será apresentado. Tais despesas foram apresentadas e aprovadas naquela Assembleia. Teve na pauta o assunto que tratava sobre o planejamento do Réveillon. Foi tudo explicado na ocasião, com a parabenização pelo modelo pelo **Sr. Carlos Cartaxo (15-202)**, onde posteriormente o **Sr. José do Egito Frota Lopes Filho, (33-101)** conversou com o **Sr. Carlos Cartaxo (15-202)**, para convidar outros moradores a participarem, fato esse que não ocorreu por falta de interesse do mesmo. A última pauta da assembléia foi sobre a cobrança do IPTU, onde o Dr. Ítalo Pompeu fez a explanação do assunto, não estando convincente se daria certo ou não. **Sr. Luciano Aragão, (80-101)** pediu a fala, comentou por questão de ordem, falou sobre a questão do ambiente virtual e pediu muita atenção sobre a necessidade de voz e sobre a Convenção, citando o art. 43, que trata do peso dos votos, a vista da lista de presença por ela assinada, remetendo a uma questão delicada das procurações, onde foi inovado o envio por e-mail com 24 horas de antecedência. Pediu que as procurações sejam públicas e disponibilizadas a todos os condôminos, além de informar qual o crivo para tornar a procuração apta. **Sr. José do Egito Frota Lopes Filho, (33-101)** pediu para providenciar um texto sobre o pedido do morador e que a lista seja disponibilizada, informando que não quer explicação no momento, mas a demanda atendida. O Bruno do Severino explicou que, como a assembléia é virtual, ao final da reunião é gerada a lista a partir do voto do morador, pois se ele votou, ele se manifestou e confirmou a presença. O morador informou que precisa saber quem está representando quem, pois as votações interferem no cotidiano. Foi respondido que as procurações ficam disponibilizadas por até dois anos e, havendo qualquer irregularidade observada, esse voto pode ser impugnado. O morador insistiu que a administração possui esses documentos e pode disponibilizá-los com facilidade. O Presidente disse que o pedido foi anotado, acredita na boa-fé dos procuradores e afirmou que seguiria com a pauta. **2. Apresentação do Relatório do Síndico.** O **Sr. Walter Romero Castelo Branco (34-302)** falou que foram gravados pequenos vídeos e apresentados para todos. Nesse momento, foram apresentados os principais itens. Falou inicialmente sobre a captação, tratamento e abastecimento de água. Explicou os aspectos técnicos do processo de tratamento e das análises realizadas periodicamente para garantir a qualidade dentro dos padrões legais para consumo humano, ressaltando o serviço realizado pelos colaboradores. Em relação às instalações elétricas e energia solar, mencionou a manutenção dos medidores, incluindo os cinco medidores destinados ao controle da energia dos Ford trucks, troca de postes e iluminação. Sobre segurança, afirmou que o

condomínio é considerado o mais seguro da região, nunca tendo ocorrido roubos ou furtos. Citou ainda as manutenções das bombas e máquinas e a aprovação dos elevadores nos blocos, cujo custo será inteiramente arcado pelos moradores interessados. Mencionou as obras da cota extra, incluindo impermeabilização, revitalização do jardim e da laje. Citou também a disponibilidade de um quadro de quatro colaboradores para auxiliar nas obras internas dos apartamentos, entre outras demandas que são executadas diariamente para garantir a funcionalidade de todo o condomínio com a complexidade que possui o Aquaville. Por fim acrescentou que todas benfeitorias existentes no condomínio foram realizadas pela atual gestão nunca necessitando de taxa extra, citando a construção de diversos poços para abastecimento de água, bem como captação, filtração e controle do abastecimento, reforma geral de toda a parte elétrica das áreas comuns, construção de um novo salão de jogos e de um espaço gourmet, implantação de um sistema de câmeras (200) e cerca elétrica, sistema de controle de acesso, construção de uma churrasqueira, nova pista de ciclismo em torno de todo condomínio, parquinhos para crianças, arborismo, paisagismo da praia, novas quadras de vôlei de areia e beach tênis, todo equipamento e acessórios para academia, construção de novos depósitos e ampliação dos blocos da administração, ponto de apoio para piscina da ilha das águas, novo píer, entre outros.

3. Apresentação para aprovação da prestação de conta do ano de 2024, taxa condominial, taxa extra, reforma da piscina e réveillon. Foi dada a palavra a Sra. Cleide, da administração do condomínio, que apresentou a prestação de contas do Aquaville, informando que já foram disponibilizados vídeos no portal da transparência e a documentação apresentada. Iniciou com a prestação da taxa ordinária, abordando receitas, acordos e outras taxas. Destacou que a taxa de manutenção dos elevadores é transitória (entram e saem), podendo ser observada na planilha. Na planilha foi apresentada também outras taxas, como aluguel de espaços, cobrança de multas, a receita do Réveillon, que terá uma prestação separada e outras receitas que ocorrem. Em seguida foi apresentada a parte da planilha com as despesas ordinárias, explicando as rubricas, mencionando compras, materiais de consumo e despesas com pessoal, que envolvem cerca de 100 funcionários. Apresentou também despesas com serviços essenciais e administrativos, ressaltando a economia em relação a 2023, incluindo a instalação de painéis solares e a manutenção das áreas comuns. Despesas com segurança do trabalho, conservação e diversos. Falado sobre a festinha dos funcionários (repasso dos funcionários). O Réveillon será uma prestação à parte, despesas extraordinárias. Ressaltando a depreciação de veículos, que

não é uma despesa em si, mas sim uma desvalorização de um bem do condomínio, ressaltando ainda que os valores são referentes ao ano de 2024, havendo saldo ainda de 2023. Em seguida, foi falado sobre as receitas e despesas da taxa extra. Lidos os itens de despesas e seus gastos anuais, havendo superávit ao final do ano de 2024. Receitas e despesas do fundo de reserva, sendo recebidos valores de quase 60 mil de rendimentos e a despesa com a reforma da piscina do bar molhado. O resultado geral computado no ano de 2024 houve déficit, mas ressaltando que houve o problema da piscina do bar molhado e foi utilizado o fundo de reserva, com aprovação em assembléia geral, que já havia em caixa. Explicado ainda, ao final, o que já havia em conta, o arrecadado e as despesas, resultando, ao final de 31/12/2024, no valor em conta de R\$ 744.520,75. A fim de destacar melhor a prestação de contas das despesas da piscina e Réveillon. A piscina teve seu orçamento aprovado em assembléia, além de a administração ter visto outros itens necessários realizados junto com a recuperação da piscina. Houve ainda a multa contratual do atraso que foi descontada devido ao atraso da empresa, além da utilização de alguns funcionários, como conhecimento de todos, para concluir a obra até o final do ano. Falou-se que a prestação de contas da piscina está maior que a apresentada nas contas de 2024, porém existem itens que estão em 2025, podendo ser apresentados a quem tiver interesse. Apresentado o fundo de reserva e sua prestação de contas. Gastos com o Réveillon e seus valores. Quanto ao aluguel do gerador que houve questionamento, foi buscado o fornecedor que deu o esclarecimento por escrito, sendo apresentada inclusive uma nota explicativa do aumento do valor no período de final de ano devido a oferta e demanda. Qualquer dúvida basta procurar a administração, havendo também a lista de compras de ingressos, houve um déficit de R\$ 32.535,15 pela baixa procura pela participação no evento. Terminada a apresentação, foi dada a fala e o tempo de 3 minutos para as perguntas. A **Sra. Solange Ferreira (20-101)**, pediu para quantificar quantos eram procurações e quantos eram os proprietários, e perguntou sobre o Severino ter acesso às procurações. O Presidente falou que no dia seguinte estarão disponibilizadas na administração as procurações. Bruno falou que as procurações foram enviadas por e-mail no edital, sendo todas analisadas pelo jurídico sob o controle da administração. As procurações não são validadas pelo sistema, apenas passado pela administração quem é outorgante e outorgado. Sobre o quantitativo, não foi contabilizado pelo Severino. O Bruno falou sobre perguntas do chat, do gasto da obra da piscina, que foi superior ao aprovado, onde foi citado o Regimento e perguntado quem autorizou o valor a mais do fundo de reserva. O síndico respondeu que o projeto inicial era de aproximadamente

oitocentos mil, sendo quinhentos e cinqüenta mil de mão de obra e duzentos e cinqüenta mil de material. Passado o período, visto pela administração e arquiteto, foi feita a reforma do entorno da piscina, troca dos janelões, iluminação, pintura do restaurante, instalação de corrimões na descida da piscina, substituição dos quiosques e jardinagem, reforma da ponte, tudo isso foi esclarecido e chegou ao montante final. A autorização foi feita pelo Conselho, segundo os limites de responsabilidade previstos na convenção condominial, havia saldo, sendo aprovado e levado à assembléia de outubro de 2024. O condômino **Sr. Valter Sousa (28-101)**, disse que 3 minutos é pouco e pediu mais tempo, pois o tema é muito importante. O Presidente falou que, se abrisse exceção, seria para todos, e não abriria. Seguindo, o morador falou que na prestação de contas do Réveillon, itens 1, 2 e 3 estavam ok. O item 4 envolvia Landon e JE Eventos, sendo tratado com a Cleide. Não existia NF e foi emitida nota no dia 14 ou 15, sendo que a reunião ocorreu no dia 16, ou seja, a NF foi tirada depois. O pagamento foi feito a pessoa física e depois foi emitida NF para pessoa jurídica. No item 5, um serviço foi locado por onze mil reais, mas disse ter conseguido orçamento nas mesmas condições por R\$ 5.300,00. Foi à empresa e disseram que em dezembro estava mais barato, havendo prints das conversas. No item 6, estrutura, além de fazer buffet, não era para os condôminos e ainda envolvia o valor da locação da cozinha. O Síndico explicou que a despesa de Buffet não deveria nem ter passado pela contabilidade condominial por se tratar de um serviço contratado pelo usuário direto com a empresa, portanto sem necessidade de NF. Quanto a locação do gerador já explicado anteriormente, sendo que contrato no meio do ano e um valor e no mês de dezembro e outro, citando como exemplo a locação de apartamento no próprio Aquaville, baixa temporada um pequeno valor e final de ano um valor expressivo. O **Sr. José do Egito (33-101)**, falou que esses itens foram abertos para questionamentos anteriores, mas não sabe se foram apresentados com antecedência. Sobre o gerador, foi disponibilizado documento da empresa, ressaltando que todo orçamento é feito com três propostas. A Sra. Cleide comentou que além da NF, apresentou documento descritivo, esclarecendo que dos onze mil, não foi apenas o gerador, estava incluído um gerador reserva, mas também a aquisição de 120 metros de cabos com dois acessos. Houve também a questão do transporte, que, por ser em Aquiraz, se torna mais caro. O **Sr. Luciano Aragão (80-101)**, perguntou sobre a taxa ordinária, item não comentado, e qual deveria ser o valor a arrecadar, pois deveria estar explícito na primeira linha o valor proporcional do pagamento de todos. A informação que se tem é que nunca foi cobrado corretamente. Seria interessante verificar o esforço do condomínio para arrecadar tudo o que

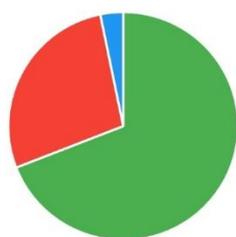
deveria ser cobrado. A Sra. Cleide falou sobre a fração ideal, esclarecendo que hoje se trabalha com condomínio garantido, pois uma empresa administra as contas do condomínio. O restaurante ilha dos ventos tem fração de 3,28, Ilha dos Coqueiros de 4,22 e o Centro de Convenções de 2,28, salientando que o Centro é do condomínio. Quanto aos apartamentos são três tamanhos com diferenças de centímetros. Esse tipo de cobrança estar em vigor desde a implantação do condomínio. Houve alteração na taxa condominial durante o ano de 2024 devido a reajustes. Foi falado sobre o valor da taxa multiplicado pela quantidade de unidades, que equivale a 498 apartamentos, além de lojas e restaurantes, excluindo o Centro de Convenções. O **Sr. Luciano Aragão (80-101)**, apenas sugeriu que deveria haver mais clareza sobre esse valor a arrecadar. O Presidente agradeceu a sugestão. O **Sr. Rogério Brandão (60-201-202)**, candidato a subsíndico, disse estar tremendamente indignado com o síndico gastando dinheiro de forma desordenada e dando apenas 3 minutos para questionar um ano inteiro de gastos, mencionando que tem 19 pontos de contestação, incluindo itens sobre a piscina e as bicicletas. Questionou como aprovar as contas sem apresentar os devidos questionamentos e afirmou estar extremamente revoltado com o pouco tempo para expor questões graves, não podendo aprovar as contas. Pediu para rever a posição do Presidente da Mesa para apontar os pontos da prestação de contas. Afirmou que o Réveillon não foi autorizado e que o Conselho não tinha autonomia para aprovar essa festa. Sobre o tempo, foi informado que a regra já havia sido adotada em outra assembléia, considerando que houve o mesmo período para questionamentos ao longo do ano. A prestação de contas se encontra disponível para todos no aplicativo do condomínio no portal transparência. A realização do réveillon foi aprovada em assembléia geral demonstrando falta de conhecimento e de interesse do Sr Rogério Brandão (60-201-202) O **Sr. Marcos Saraiva, (9-301)**, manifestou sua indignação com a prestação online, onde não permite a lisura de um processo que envolve o dinheiro dos condôminos. Uma eleição online se esconde atrás das câmeras e computadores, indignado com a postura do síndico, pedindo para rever esse processo. Disse que a Cleide faz mais defesa de proposta, do que a apresentação dos itens. Sobre o Presidente, quanto ao tempo, deveria era suspender para uma avaliação, convocar uma assembléia presencial, pois irá requerer ao Ministério Público, pois é digno de levar ao conhecimento da sociedade, pedindo a suspensão da prestação e eleição, pois está sendo fraudada, devendo haver uma análise das procurações por um tabelião. O Presidente falou que existe portal da transparência, tudo é disponibilizado com antecedência, e continuará mantendo os 3 minutos. O condômino tem todo direito de entrar no MP, que é um direito

que assiste a todos os proprietários. A não realização da assembléia de forma presencial deveu-se ao fato de não serem repetidas as agressões e tumultos presenciadas na última reunião. O **Sr. Jesus Hernandez, (77-101-102)**, pediu fala e destinou o tempo ao Sr. Valter Sousa (28-101), que disse estar indignado, uma tonelada de gelo comprada sem NF e pago a pessoa física, brinquedos sem NF. Buffet com NF de sete mil e quinhentos em uma cozinha que levou cinquenta e dois mil reais. Conselheiros que entraram de cortesia, tudo comprovado, subsíndico recebeu seis cortesias. Disse que como morador pagou R\$ 900,00 e só aparece R\$ 850,00 na prestação. Falou que se o condomínio e gerador é idôneo, disse que também é. Disse que não foi passado as notas pela administração que solicitou. A Sra. Cleide disse que tudo que foi solicitado foi disponibilizado, foi dado tudo impresso e em mãos. Quanto ao gelo, teve uma despesa de R\$ 900,00 com gelo, pacote por R\$ 3,00 e foram 300 pacotes, para 200 mesas, quase realmente foi aproximadamente uma tonelada. A **Sra. Fabiane Oliveira, (81-102)**, representando três outras unidades, disse ter três situações, primeira para o Sr. Jose do Egito, que apenas assina de forma digital os balancetes e sem nenhum comentário; sobre a depreciação de veículos, procurou saber de um dos veículos que foi vendido para uma sucata e uma moto vendida para um funcionário. Perguntou que valor é esse de trinta e cinco mil. Para Cleide, colocar na taxa extra e explicar o valor de Mão de obra, em torno de 19 funcionários, não sabe quanto está pagando para cada. Disse que tem funcionários trabalhando em obra pelo condomínio, dentro do condomínio sem carteira assinada e desvio de função de colaboradores. Sobre o processo de cobrança desde 2021, saíram os 13 aptos do processo, por que é que a minuta não está esclarecida, que está quitado? Disse que existe um processo dos restaurantes que saíram e depois voltaram para planilha. O Centro de Eventos é “nosso” como? Por que não é cobrado? Outro detalhe é o remanejamento de valor de taxa extra para taxa ordinária. **Sr. José do Egito (33-101)**, respondeu que o detalhe perguntado não tem como saber, sobre não ter comentário nenhum, não é obrigado se não tem observação, não sabe responder sobre essa questão do carro e moto. A **Dra. Flavia**, disse que chamou alguns condôminos para vir ao escritório falar sobre o processo comentado pela condômina, mas infelizmente não foi bem interpretada. Havia um processo inicial de uma outra advogada anterior apenas com o RIC, depois foi incluído aptos. e depois ainda, a advogada retirou novamente alguns apartamentos que foram tirados pelo que entendeu que quitaram as dívidas, em 2021, que ainda nem representava o condomínio. Nas emendas excluiu os apartamentos e permaneceu só o RIC e RIV. A **Dra. Flávia** assumiu só em 2023, constava que a Colméia havia sido citada e não havia

movimentação desde 2021, nunca havia sido incluída a barraca e o restaurante da Ilhas dos Ventos, que nem existe matrícula. Apontado o vício e incluído as demais dívidas. Na reunião que queria marcar ia dar mais nuances do processo, devido às mudanças ao longo do tempo. Precisava de tempo para ver diversos itens e apresentar aos condôminos. Falou de forma rápida e da necessidade de uma reunião para tratar só sobre isso e de forma com apoio dos moradores. O **Sr. Carlos Cartaxo, (15-202)**, disse que está sendo decidido coisas importantes e causa estranheza o fato de ter 365 dias, pois foi visto e houve dificuldade de receber informações. Dado o resto do tempo para o **Sr. Valter Sousa, (28-101)** que falou que os itens do gerador foram cotados nas mesmas condições, falou também sobre itens de bicicleta, gastou mais de cinquenta mil, onde estão sendo enfiadas as peças trocadas? O **Sr. Luis Benicio, (8-202)**, renunciou ao tempo, para não compactuar de ameaças e acusações que estão sendo proferidas e, se recusa. Ameaças veladas. Disse que é testemunha e o que foi pedido sobre a prestação de contas foi mostrado. O **Sr. Fabiano Batista, (26-302)** falou que deveria ter dado mais tempo ao Sr. Valter, assunto importante e cedeu seu tempo para ele. O **Sr. Valter Sousa, (28-101)**, falou sobre as cortesias dadas e o posicionamento de quem recebeu. Gostaria que o síndico explicasse. Pediu que o **Sr. Luis Benicio, (8-202)**, fosse junto com ele analisar essas contas. Dos trinta e dois mil gastos no buffet que foi rateado com condôminos que nem participaram do Réveillon. Falou que existem compras sem notas. Sobre o gerador, é a mesma coisa, mesmos itens. Falta provar também o monte gasto com itens de bicicleta, onde foi parar todas as peças. O síndico respondeu em seguida sobre o veículo, um caminhão chinês, que deteriorou com o tempo e ficou parado mais de um ano e foi vendido para desmanche por valor irrisório, pois só o custo de frete já não valeria. Já a moto foi vendida a preço de mercado para um funcionário. Sobre os valores de mão de obra, existe engenheiro e mestre de obra que onera valor da MO. Sobre Réveillon, de 2023 comentou ainda que havia uma comissão, que houve a troca de última hora da atração principal e nada foi feito pela comissão, ficando no prejuízo. Falou que reclamar é fácil, mas juntar uma comissão para somar ninguém faz. Falou que deve haver comprovação de erros, fica à disposição. Sempre ficará ao lado dos funcionários que cuidam para o bem coletivo do Aquaville. A **Sra. Márcia Eveline, (27-102)**, disse ter dúvida sobre a festa de Réveillon, se teve votação na assembléia? Se pode haver festas em outras ocasiões em outras datas? O Síndico disse que é até contra o formato da festa, mas foi aprovado em assembléia. O **Sr. Luciano Aragão (80-101)** que estava habilitado para fala, mas deixou registrado no chat sua fala: o presidente de mesa não deveria expor sua opinião, ainda mais em

defesa da Administração. Por que o síndico está escondido por trás dessa funcionária? Por que ele não dá as respostas? A **Sra. Fabiane Oliveira, (81-102)** falou que não houve nenhum pedido formal no qual a advogada falou. O síndico falou que as lojas e os restaurantes são da Colméia, o Centro de Convenções e barraca de praia não possuem matrícula. Presidente falou que há mais pessoas inscritas, mas já foram mais de 1 hora e 20 minutos de perguntas e respostas e irão abrir agora para a votação devido ao adiantado da hora e ainda os demais pontos de deliberação. As demais pessoas inscritas para fala infelizmente não poderá ser dado o tempo, para poder seguir com a reunião. A votação foi então aberta via App Severino, onde após dado o devido tempo de votação, foi apresentado o resultado sobre a aprovação da prestação de contas de 2024. **O resultado foi aprovado com 162 votos.** Foram anotados ainda 69 contrários e 8 abstenções.

3) Apresentação para aprovação da prestação de contas do ano 2024, taxa condominial, taxa extra, reforma da piscina e réveillon; - Votação



● Aprovo a prestação de contas do ano 2024
Soma: 172
Total de votos: 172
Porcentagem: 69.08%
● Não aprovo a prestação de contas do ano 2024
Soma: 69
Total de votos: 69
Porcentagem: 27.71%
● Abstenção
Soma: 8
Total de votos: 8
Porcentagem: 3.21%

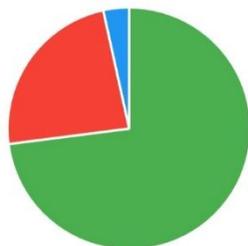
4. Proposta orçamentária para o ano de 2025, para fins de deliberação. A Sra. Cleide fez a realização da previsão orçamentária, trazendo inicialmente o valor da taxa atual e a proposta de atualizar para o valor de R\$ 1.618,00 (hum mil seiscentos e dezoito reais) com o desconto de R\$ 100,00 (cem reais), para quem paga até o vencimento, ou seja, a cada dia 05 do mês, o fundo de reserva passa a ser no valor de R\$ 75,90 (setenta e cinco reais e noventa centavos) e a taxa extra ficando em R\$ 400,00 (quatrocentos reais). Com relação aos restaurantes os valores da taxa condominial passam a ser, o da ilha dos coqueiros, passa a ser no valor de R\$ 6.505,96 (seis mil quinhentos e cinco reais e noventa e seis centavos), e o fundo de reserva no valor de R\$ 320,30 (trezentos e vinte reais e trinta centavos), já o restaurante Ilha dos ventos, passa a ser no valor de R\$ 5.079,04 (cinco mil e setenta e nove reais e quatro centavos), e o fundo de reserva no valor de R\$ 248,95 (duzentos e quarenta e oito reais e noventa e cinco centavos) com o desconto de R\$ 100,00 (cem reais), para quem paga até o vencimento, ou seja, a cada dia 05 do mês. Em seguida, apresentada a previsão mais detalhada por rubrica, com as receitas e despesas. Onde foi apresentado os valores gastos em 2024 e a

previsão para 2025. Perguntado quantas parcelas da taxa extra? O síndico respondeu que se iniciou após um sinistro há uns quatro anos atrás e até hoje foi feita metade dos blocos, mas não consegue prever, mas acredita em torno de quatro anos. O **Sr. Carlos Cartaxo, (15-202)** pediu a palavra e falou do direito de resposta, falou da taxa extra que é um absurdo. Falou que os condôminos vissem o perfil e caráter do síndico, disse que ganhava cortesia na época que as festas tinham lucro de mais de cem mil, e hoje existe déficit, não deixem se enganar. Disse que era dado a todas as cortesias e nas votações era contra as cortesias. Falou sobre os pró-labores do síndico, que utilizou a sua assinatura de forma não muito ética, que existem inverdades na fala do síndico. Foi esclarecido pelo Síndico que esse senhor se beneficiava de cortesias, enquanto conselheiro, e sobre o pro-labore do síndico aprovando um reajuste, o Sr Carlos Cartaxo foi o único a assinar a ata, apesar do aprova da maioria. O **Sr. Jesus Hernandez, (77-101-102)**, disse que está sempre em prol da melhoria, que um síndico há 20 anos, precisa mudar, e deu o resto da palavra ao Sr. Valter. Pedindo direito de resposta, disse que não vende sem nota fiscal em sua empresa, disse que tem moral para falar sobre esse tipo de coisa. Pediu para falar das bicicletas e disse que tem que marcar um dia com o síndico e o **Sr. Luis Benicio, (8-202)**, disse que prova que está errado e pedirá desculpas se não estiver, mas se provar que a administração está errada, qual será a atitude? O **Sr. Valter Sousa, (28-101)** novamente com a fala, de novo disse que vai na administração e pediu que o síndico dissesse o dia que pode ser marcado na administração e pediu para informar quem vendeu sem NF em sua loja, pois está sendo roubado e quer saber. Pediu desculpas pelo desabafo e disse que vai para a rede social com os condôminos. O **Sr. Antônio Rogério Brandão (60-201-202)** com a fala, comentou em relação ao orçamento, questionando sobre o item do pró-labore do síndico. Não se sabe quanto é a retirada do síndico, pois há valor fixo e outros itens como gasolina e alimentação, que não é valor fixo e deve ser bem explicado. Outra coisa com relação às reformas estruturais, pediu ainda a resposta das perguntas. Disse que hoje tem condições de chamar uma empresa de renome e orçar dez blocos e orçar valor fechado, os blocos com maior incidência de maresia já foram feitos, pois existem blocos com diferença de dez anos que um foi feito de outro. O síndico respondeu sobre o pró-labore, que está bem específico no balancete, está bem claro e o valor é o mesmo todos os meses não existem variação conforme falam. A reforma estrutural é buscar viver em condomínio, é viver em família e agradece se indicarem duas ou três empresas para fazer orçamento. Nunca foi feito terceirizado, foi feito com a piscina e não foi uma boa opção, mesmo com empresa e arquiteto renomado teve problemas. Falou

sobre problemas estruturais que ocorrem e é complexo. Disse que o **Sr. Valter Sousa, (28-101)**, pode marcar a qualquer hora que está diariamente e fica à disposição. A **Sra. Silvana Diniz (14-201)**, pediu para ler seu comentário no chat: Mesmo com uma liminar na qual a juíza determina que: *"devendo o réu convocar nova assembléia em estrita observância aos termos da Convenção Condominial, especialmente quanto à ordem das deliberações"*... Continua sem colocar no edital de convocação enviado aos condôminos, o art. 50 na íntegra... *falta o item f) Estabelecer o pró-labore do síndico...* ART.60º Os cargos de Síndico, Subsíndico, membros do Conselho Consultivo serão remunerados da seguinte forma: a) o cargo de Síndico será remunerado conforme artigo 50ª letra "f"; b) o cargo de Sub-Síndico e Membros do Conselho não serão remunerados, exceto casos aprovados em Assembléia, devido à necessidade de exercer funções que gerem despesas ou dedicação específica. O **Sr. Walter Romero Castelo Branco (34-302)** disse que quando entrou foi estabelecido o salário, está na previsão orçamentária, e teve os reajustes da categoria com o passar do tempo. Enquanto continuava a fala dos moradores, a pauta quatro da votação foi aberta. A **Sra. Fabiane Oliveira, (81-102)**, falou sobre a previsão orçamentária, essa depreciação veio com o mesmo valor e não foi explicado o de 2024; o aumento de quase 45% do escritório de advocacia; embora ainda haja pagamento de outro escritório de advocacia, sendo que convocando o síndico, era sobre os fatos das matrículas do condomínio e hoje a advogada trouxe uma explanação; questionou sobre outro advogado pago para esse assunto. Sobre o pró-labore, existe uma assembléia, que com a fala dele, esses valores já completavam alimentação e combustível, os valores são variáveis. Observando a Convenção, o pró-labore precisa ser votado. O **Sr. Walter Romero Castelo Branco (34-302)** respondeu que, com relação ao advogado, a condômina do bloco 4 entrou na justiça contra os proprietários que fizeram serviço no bloco, não tem a ver com o condomínio. Teve um valor pago a um outro advogado, especialista em terrenos de marinha, com relação à barraca de praia, e ajudou muito sobre o assunto que era alçada federal. Sobre o pró-labore, repetiu que o valor é fixo e está no balancete. Ainda sobre o pro-labore a convenção define esse valor em sendo ate 8% da despesas. **Sra. Desiree Mota,(17-101)**, questionou sobre o banheiro de acessibilidade, que não existe nenhum. Perguntou se no orçamento de 2025 está sendo prevista essa acessibilidade do banheiro, além de outras acessibilidades que estão previstas na lei, pois irão requerer todas as leis. Afirmou que tem um irmão freqüentador do condomínio e precisa que isso seja visto. O síndico respondeu que imagina o problema, mas precisa ter uma programação, onde já teve a presença de uma pessoa do Ministério Público

para fazer uma avaliação onde quem acompanhou foi o supervisor. Mas existe um projeto que está sendo elaborado que contempla algumas melhorias, e espera que possa ser atendido, pois não toma nenhuma decisão sem o aval do conselho consultivo, mas se depender da boa vontade, irá pôr em prioridade os banheiros. A **Sra. Fabiane Oliveira, (81-102)** pediu para constar em ata que a votação da pauta iniciada sem o término das falas. O Presidente falou que a pauta foi aberta para quem quiser antecipar, votar, mas não foi obrigado todos votarem de imediato, apenas para agilizar. A **Sra. Solange Gomes, (20-101)**, perguntou quando saiu a reforma do salão de beleza, com tantos custos, que antes de aprovar a reforma do salão, fosse visto o que está sendo dado prioridade. Falou também sobre o rejunte da piscina, que não foi usado material apropriado, pois não cria lodo, se isso vai ser cobrado da empresa ou se o custo será do condomínio? Perguntou quanto é a previsão do custo da estrutura por bloco? O síndico respondeu com relação ao salão, falou que foi gasto trinta e três mil reais; sobre a piscina, foi tido no dia anterior com o pessoal da piscina e deram o prazo de chegar material da piscina. **Sra. Solange Gomes, (20-101)**, disse que teve com engenheiro técnico e comentou sobre o material. O síndico pediu para entrar em contato para tomada de preço. O **Sr. Marcos Saraiva, (9-301)**, falou da questão do pró-labore do síndico, falou que a lei de código civil deve ser discutida apartada da proposta orçamentária, pois independente de ter sido votada, o item foi apresentado. Chamou atenção ainda sobre o valor da laje técnica da unidade, do montante de quanto está sendo pago. Questionou ao Severino o número de votantes e presentes, quantos são procurações e fosse nominado todas as procurações. O Sr. Bruno respondeu que o número de votantes não necessariamente vai bater, primeiramente pelas procurações e mesmos os presentes, pois existem advogados, filhos, esposas e esposos presentes na reunião online, mas só vota proprietário e quem tiver procuração, e comentou que há o total de 156 procurações. O Síndico falou que a despesa por bloco é de pouco mais de duzentos mil reais . Com relação ao pró-labore, Art. 58 G, que a empresa administradora deveria receber até 8% do valor das despesas do condomínio, está em Convenção. Terminada as falas, foi encerrada a votação, sendo apresentado o resultado da votação: **aprovado pela maioria com 170 votos**, sendo 55 contra e 8 abstenções.

4) Proposta orçamentária para o ano de 2025, para fins de deliberação; - Votação



● **Aprovo a proposta orçamentária para o ano de 2025**

Soma: 170

Total de votos: 170

Porcentagem: 72.96%

● **Não aprovo a proposta orçamentária para o ano de 2025**

Soma: 55

Total de votos: 55

Porcentagem: 23.61%

● **Abstenção**

Soma: 8

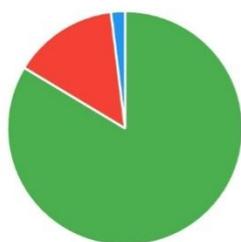
Total de votos: 8

Porcentagem: 3.43%

5. Eleição dos cargos administrativos, Síndico, Subsíndico e seis conselheiros (3 titulares e 3 suplentes). O Presidente informou que seria dada a palavra a cada candidato com seguinte tempo: 5 minutos para os candidatos síndico; 3 minutos para os candidatos a subsíndico e 1 minuto para cada candidato a conselheiro. O **Sr. Rogério Brandão (60-201-202)**, comunicou que por conta da assembléia ter sido de forma virtual, onde teve devidamente formalizada sua candidatura e da chapa via e-mail em tempo hábil, comentou que o Regimento Interno permite que qualquer morador ou não, como a **Sra. Rosa** Hernandez, pode se candidatar, porém por ela não ser moradora, não tendo acesso ao Severino, a chapa foi prejudicada devido à assembléia virtual. Estaria entrando posteriormente com ação judicial sobre este fato. O Sr. Lucas do Severino informou que o sistema Severino independe da plataforma Zoom, então ela poderia ter entrado na reunião pelo Zoom, sem nenhum impedimento. O **Sr. Rogério Brandão (60-201-202)**, disse que ela não foi convidada nem pelo condomínio e nem pelo Severino. A advogada falou que ela pode sim se candidatar, independentemente de estar presente ou não. O Sr. Rogério disse que não retiraria a candidatura, mas não poderia participar pois ela não foi convidada e não teve direito à voz, por isso está prejudicada a candidatura da chapa. A advogada ressaltou que, ainda assim poderia haver a votação da chapa. Disse que causa estranheza a candidata não estar presente, pois ela participou da reunião teste desta assembléia e agora não se faz presente por alegar não ter sido convidada. O Presidente de mesa disse que deve haver a eleição, conforme o que foi divulgado. As chapas foram apresentadas e formalizadas à administração e serão postas em votação. Qualquer questionamento pode ser buscado pelos meios cabíveis. O tempo foi dado de fala conforme orientado no início da pauta. O Sr. Walter Romero, atual síndico e candidato à reeleição, disse que, em respeito à outra candidata que não pode se fazer presente, não irá se manifestar, mas a candidatura permanece. A **Sra. Auri Parente, (29-102)** candidata a subsíndica pela chapa com Sr. Walter Romero, fez sua apresentação e se colocou a disposição de

todos. O candidato a subsíndico da outra chapa, Sr. Antônio Rogério, pediu para constar em ata que a candidatura foi prejudicada, pois não houve a convocação da síndica e que não constem seus nomes para votação, pois a candidatura foi comprometida. A advogada falou que respeita o pedido do Sr. Rogério, mas ele só pode se manifestar em direito próprio, e não em nome da **Sra. Rosa Hernandez**, candidata à síndica. O Sr. Rogério reafirmou que a chapa foi prejudicada, pois não houve a convocação da síndica. O **Sr. Jose do Egito (33-101)** falou que na condição de Presidente, vai abrir a votação. Assim, a votação da chapa de síndico e subsíndico foi aberta a votação via App Severino. O **Sr. Rodrigo Gesualdo, (13-301)** em sua interpretação, falou que, em seu entendimento, houve desistência da candidata a síndica, pois a candidata não está presente e não pode se manifestar, e como saberá se ela ainda tem interesse? Pois parece mais uma desistência do que uma desinformação a ausência dela. O **Sr. Marcos Saraiva (09-301)** comentou que diante do fato, e por falta de desinformação, pediu o bom senso em não proceder com essa eleição, pedindo encarecidamente decorrente ao prejuízo ao candidato o cancelamento da pauta. O Presidente disse que manterá a votação e, se for o caso, a justiça decidirá se sua decisão foi errada ou não. A **Sra. Milena Ribeiro, (48-101)**, em respeito a todos os condôminos, disse estar indignada em o subsíndico informar que a síndica não está presente, deveria ter havido respeito a quem está presente desde o início da reunião. A **Sra. Marilde Ferrer (70-102)**, pediu a fala, mas não se manifestou e ficou registrado que caso ela se manifeste até o final da assembléia, sua fala ficará registrada. O Presidente deixou registrado que assumiu a posição de pôr em votação a eleição, pois a **Sra. Rosa Hernandez**, candidata à síndica, participou da assembléia teste e a chapa estava devidamente registrada e estranha ela não saber da assembléia. Encerrada a votação, a atual chapa, composta pelo **Síndico: Sr. Walter Romero Castelo Branco, (34-302)** e **Subsíndica: Sra. Auri Parente, (29-102)**, foi reeleita pela maioria dos votos (174 votos), conforme segue:

5.1) Eleição dos cargos administrativos: Sindico e Subsindico; - Votação

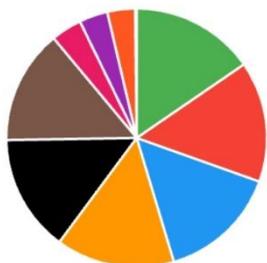


● Chapa 1: WALTER CASTELO BRANCO - APTO 34-302 - síndico; AURI PARENTE - APTO 29-102 - subsíndico.
Soma: 174
Total de votos: 174
Porcentagem: 83.65%
● Chapa 2: ROSA HERNANDEZ - SÍNDICA PROFISSIONAL - síndico; ROGERIO BRANDÃO - APTO 60- 201/202 - subsíndico.
Soma: 30
Total de votos: 30
Porcentagem: 14.42%
● Abstenção
Soma: 4
Total de votos: 4
Porcentagem: 1.92%

Em seguida foi dada a palavra aos candidatos ao Conselho Fiscal que se candidataram, sendo eles: **Sr. Jorge Macedo (79-101)** – disse que, eleito ou não, sempre trabalhou pelos direitos do condomínio, pedindo mais uma vez oportunidade; **Sr. Jose do Egito (33-101)** – se absteve da fala; **Sr. Leonardo Rodrigues, (22-202)** – também se absteve; **Sr. Jose Washington (32-101)** - coronel da reserva, falou que atuou já como subsíndico em Brasília, disse que tem condições de contribuir com condições cada vez melhores e uma convivência saudável; **Sra. Marilde Ferrer (70-102)**, – já participou da administração pública, enfermeira, procurou auxiliar à administração e apontar onde pode melhorar. Falou que o Severino deveria ter convocado à candidata a síndica. Não é assim que uma administração evolui, sem uma administração participativa. Falou que não teve oportunidade de fala antes e bateu foto desse registro. Disse que se o condomínio tem o tempo que tem e está decaindo, culpa da má administração. O Sr. Bruno do Severino respondeu que não tem obrigação de comunicar as pessoas, pois não cabe ao Severino enviar esse tipo de convite, sendo que a candidatura foi feita ao e-mail da administração do condomínio e não ao Severino. Quanto à abertura do microfone, houve sim várias tentativas para liberação do áudio, inclusive foi feito vídeo e falado na assembléia. **Sr. Ronaldo dos Santos (47-201 / 74-201)** engenheiro, empresário, também apresentou sua candidatura e contribuição que pretende ofertar; Sr. Vicente Tavares (50-201-202) – com experiência no setor financeiro, se coloca à disposição. O Sr. Lucas da Severino explicou como se daria a votação, sendo votado em 6 opções diferentes, os 3 mais bem votados serão os efetivos e os 3 seguintes, os suplentes. Encerrada a votação, foram eleitos ao cargo efetivo do Conselho Consultivo os condôminos: **Sr. Jose Washington Teixeira, (32-101); Sr. Jose do Egito Frota Lopes Filho, (33/101) e Sr. Jorge Macedo, (79/101)**. Como membros suplentes, foram eleitos na seqüência os condôminos: Sr. Vicente Tavares, unidades 50-201/202, Sr. Ronaldo dos

Santos, unidade 47/201 e 74/201 e Sr. Leonardo Rodrigues, unidade 22/202. O mandato será de 2 (dois) anos e valerá de 31/03/2025 a 31/03/2027. Abaixo segue a relação de votos emitida pelo App Severino:

5.2) Eleição dos cargos administrativos: seis conselheiros (3 titulares e 3 suplentes). - Votação



● **JOSE WASHINGTON TEIXEIRA - APTO 31-101**

Soma: 165
Total de votos: 165
Porcentagem: 15.38%

● **JOSE DO EGITO - APTO 33-101**

Soma: 162
Total de votos: 162
Porcentagem: 15.10%

● **JORGE MACEDO - APTO 79-101**

Soma: 160
Total de votos: 160
Porcentagem: 14.91%

● **VICENTE TAVARES - APTO 50-201/202**

Soma: 158
Total de votos: 158
Porcentagem: 14.73%

● **RONALDO DOS SANTOS - APTO 47-201/74-201**

Soma: 157
Total de votos: 157
Porcentagem: 14.63%

● **LEONARDO RODRIGUES - APTO 22-202**

Soma: 153
Total de votos: 153
Porcentagem: 14.26%

● **MARILDE FERRER - APTO 701-102**

Soma: 41
Total de votos: 41
Porcentagem: 3.82%

● **RAMON CARVALHO - APTO 61-102**

Soma: 38
Total de votos: 38
Porcentagem: 3.54%

● **LEONARDO FERREIRA - APTO 67-302**

Soma: 37
Total de votos: 37
Porcentagem: 3.45%

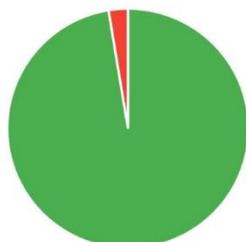
● **Abstenção**

Soma: 2
Total de votos: 2
Porcentagem: 0.19%

6. Proposta para realização de uma auditoria, para fins de deliberação. O síndico explicou que esta demanda é uma reivindicação de vários moradores, e que entende que é sempre bem-vinda uma demanda como esta, pois acredita que deve haver falhas pontuais e que uma auditoria buscará corrigir estas eventuais falhas. Três orçamentos foram apresentados, o que terá um custo de aproximados R\$ 60,00 reais por unidade. O Presidente falou sobre os valores das propostas, caso alguém tenha alguma nova sugestão, apresentar para a administração. A **Sra. Fabiane Oliveira, (81-102)**, sugeriu que seja feita auditoria dos últimos cinco anos e que seria interessante uma comissão para acompanhar e sugerir a empresa escolhida, pedindo também para incluir na cotação a empresa Dominus. O Presidente concordou em fazer dos últimos cinco anos e, também a criação da comissão. Colocou em votação a

aprovação da auditoria nesta oportunidade, e posteriormente se decidir o valor e a empresa. Cotar valor real para o ano corrente e ambas com o mesmo período e condições, a definir na próxima assembleia a empresa da auditoria pela Comissão que será criada. A Assembleia votou e aprovou pela maioria de 151 votos a auditoria para os últimos 5 anos, conforme segue:

6) Proposta para realização de uma auditoria, para fins de deliberação. - Votação



● **Aprovo a realização de uma auditoria**

Soma: 151
Total de votos: 151
Porcentagem: 97.42%

● **Não aprovo a realização de uma auditoria**

Soma: 4
Total de votos: 4
Porcentagem: 2.58%

● **Abstenção**

Soma: 0
Total de votos: 0
Porcentagem: 0%

Encerrada e deliberada todas as pautas do dia, o Presidente agradeceu a presença de todos e deu por encerrado os trabalhos da assembleia, cuja ata será lavrada e, após lida e considerada conforme, será assinada pelo síndico reeleito, Presidente e Secretário dos trabalhos.

Presidente:

Jose do Egito Frota Lopes Filho (33-101)

CPF: 202.633.683-00

Síndico:

Walter Romero Castelo Branco (34-302)

CPF: 415.773.887-04

Secretário:

Augusto César de Sousa Sarmento