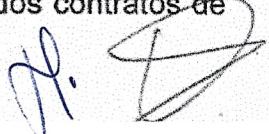


CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL RECREIO DAS CANOAS
CNPJ nº 40.206.815/0001-46
Estrada Da Canoa, nº 722 – São Conrado
Rio de Janeiro – CEP: 22610-210/RJ

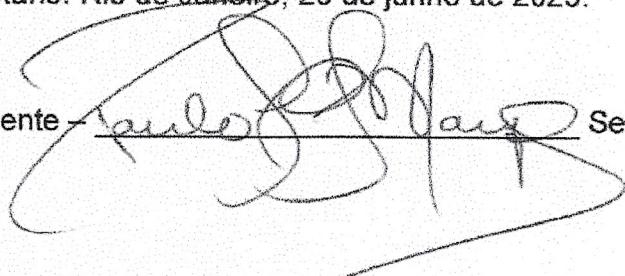
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 26/07/2025.

No vigésimo sexto dia do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária os Condôminos do Condomínio do Conjunto Residencial Recreio das Canoas, CNPJ nº 40.206.815/0001-46, situado na Estrada da Canoa, nº 722, São Conrado, Rio de Janeiro, CEP: 22610-210/RJ; no próprio Condomínio; tendo todos assinado a relação de presenças, parte integrante desta Ata, a fim de deliberarem sobre a Ordem do Dia, constante do Edital de Convocação legalmente enviado a todos os Condôminos. Às quinze horas, em segunda e última convocação, foram abertos os trabalhos da Assembleia pelo Síndico, Seleto Síndicos Ltda, tendo, a seguir, sido eleito para presidir a reunião o Sr. Paulo Marques (bl. 05 ap. 211) o qual assumindo a presidência convidou a mim, Francisco Tavares de Lacerda Júnior (bl. 05 ap. 205 p/p) para secretariá-lo, solicitando-me, a seguir, que procedesse a leitura do Edital de Convocação, o que foi feito de imediato. Dando-se prosseguimento, passou-se ao **item 1 – DELIBERAR SOBRE A PRESTAÇÃO DE CONTAS DE DEZEMBRO 2024 ATÉ JUNHO 2025**. Foi apresentado pelos membros do Conselho fiscal presentes na reunião, parecer contrário à aprovação das contas, tendo em vista que alguns questionamentos ainda não haviam sido esclarecidos, como por exemplo: a) A questão das unidades inadimplentes e respectivos processos judiciais de cobrança; b) A confirmação do encerramento da conta junto ao Banco Bradesco; c) A não transferência do valor arrecadado com o fundo de manutenção para conta junto à Caixa Econômica Federal pela DELTA ADM.; d) Apresentação de maneira mais clara dos contratos de prestadores de serviços, em particular do aditivo do contrato com a MS FACILITIES referente a contratação de dois colaboradores, sendo um ASG e outro AUXILIAR de manutenção. Coube deixar claro pelo Conselho Fiscal que não existia desconfiança de desvio de numerários sendo a ressalva feita apenas referente a utilizações para algumas despesas feitas no período com recursos do fundo. Após algumas considerações dos presentes, foi colocada em votação a aprovação ou não das contas, tendo sido apurado cinco (05) votos favoráveis a aprovação e trinta e nove (39) votos contrários a aprovação. Contabilizados os votos, as contas do período dezembro/2024 até junho/2025 foram rejeitadas pela maioria dos condôminos presentes. Ainda neste item, foi concedido um prazo de até trinta (30) dias corridos, a contar da data desta AGO, para que a Seleto Síndico promova os devidos esclarecimentos aos membros do Conselho Fiscal, visando sanar todas as dúvidas apresentadas e, assim que sanadas as pendências, seja convocada Assembleia Geral Extraordinária para tratar novamente sobre a prestação e contas e de outros temas que se tornem oportunos. Esgotado este assunto, passou-se ao **item 2 – DELIBERAR SOBRE A NOVA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA**. Foram apresentadas três propostas, a saber: a) A primeira que sugeria não reajustar-se a cota condominial e que fosse feito um estudo para uma melhor gestão do quadro de funcionários, tanto orgânicos quanto terceirizados, além de renegociação dos contratos de



prestação de serviços vigentes, e que também sugeriu cinco cotas extras de R\$ 70,00 para o pagamento do décimo terceiro salário sendo a primeira já em setembro, a qual recebeu vinte e quatro (24) votos; b) A segunda sugeriu um reajuste de quatorze por cento (14%); necessários para que o condomínio pare seu processo de degradação patrimonial, bem como dar melhores condições para a administração do dia a dia, além da necessidade de devolução dos recursos financeiros sacados do fundo nos últimos anos devido a defasagem da taxa condominial que ficou por três anos sem nenhum reajuste. Essa proposta recebeu dezessete votos (17); e c) A terceira que sugeriu um reajuste de seis por cento (6%) no momento, sugerindo também um melhor estudo sobre as necessidades (ou não) de novos ajustes. Esta proposta recebeu quatro (04) votos. Contabilizados os votos, 21 votos a favor de um reajuste e 24 votos contrários, foi aprovado pela maioria dos condôminos presentes a manutenção dos valores atualmente aplicados, bem como a sua forma de rateio. Ato contínuo e para que não restem dúvidas, o presidente colocou e foi aprovado por unanimidade o rateio do décimo terceiro salário/encargos dos funcionários em cinco (05) parcelas mensais, iguais e consecutivas, no valor de R\$ 70,00 (setenta reais) cada parcela, para cada unidade, a partir do mês de setembro/2025, inclusive, e junto aos respectivos boletos condomoniais, conforme constava na proposta aprovada pela maioria para não ter nenhum aumento. Esgotado este assunto, passou-se ao **item 3 – DELIBERAR SOBRE ASSUNTOS GERAIS**. Foram abordados os seguintes assuntos: a) Que seja elaborado um cronograma para utilização dos valores já arrecadados como fundo de manutenção, visando melhorar não só a infraestrutura, como também a aparência dos prédios; b) Tendo em vista que os serviços de infraestrutura necessitam de uma engenharia complexa, que eles sejam realizados conjuntamente; c) A necessidade de fazer-se um organograma e rotinas, para que todos os funcionários saibam quais são suas atribuições diárias e que o Administrador tenha maior facilidade de verificar se os serviços estão sendo realizados de acordo com o determinado, pois somente desta maneira poderá ser verificado se o quadro de funcionários atual está compatível ou não com as necessidades do condomínio; d) Tem sido observado que no período da tarde fica difícil localizar os funcionários, que o Síndico precisa tomar medidas para melhor fiscalização e assim conseguir justificar as despesas com pessoal; e) Foi questionada a instalação do controle de acesso à piscina, como foi aprovado e em qual assembleia, pois é inadmissível que um proprietário tenha que se sujeitar a identificar-se para entrar na piscina; f) Foi apresentada a urgência em providenciar-se uma melhor reserva de água para o condomínio, nem que para isso tenha que ser perfurado novo poço para captação de água; g) É notório que alguns moradores ainda estão utilizando botijão de gás, o que é proibido em locais onde existe o fornecimento de gás canalizado e isso é tão grave quanto a necessidade da melhor captação de água. Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrado os trabalhos da Assembleia, determinando que eu, Secretário lavrasse a presente Ata, que segue assinada pelo Sr. Presidente e por mim Secretário. Rio de Janeiro, 26 de junho de 2025.

Presidente –



Secretário –

