

Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Residencial Ouro Vermelho II

047132961

Aos trinta dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco, na área de lazer do Condomínio Residencial Ouro Vermelho II, situado no Setor Habitacional Jardim Botânico, Estrada do Sol, Km 7,6, Brasília/DF, realizou-se a Assembleia Geral Extraordinária, convocada por meio de edital. Conforme previsto no edital de convocação, a assembleia foi aberta às 09h00 em primeira chamada e teve início às 09h33 em segunda chamada, com o objetivo de deliberar sobre as pautas estabelecidas. A sra. síndica Líria Lis declarou a assembleia aberta em segunda convocação às 09h30, enfatizando a importância de uma assembleia organizada, respeitando o tempo de fala de cada um e mantendo a educação e o respeito mútuo, visando agilidade e eficiência. Solicitou voluntários para a composição da mesa diretora, especificamente para os cargos de secretário e presidente. A sra. Deborah Moreira (F2Q2C11) se voluntariou para a função de secretária. A síndica perguntou se havia alguma objeção quanto ao nome de Deborah. Diante da ausência de objeções, Deborah Moreira foi eleita secretária por aclamação. Em seguida, A síndica solicitou voluntários para presidir a Assembleia. A sra. Ygraine Hartmann (F2Q3C2) se ofereceu e, novamente, diante da ausência de outras candidaturas, a sra. Ygraine Hartmann foi eleita presidente da Assembleia por aclamação. A sra. Síndica então desejou um bom trabalho à mesa e a todos os presentes, reforçando o pedido para evitar conversas paralelas e manter o foco nos temas a serem debatidos. Passou a palavra à presidente da mesa, sra. Ygraine, que agradeceu a oportunidade de conduzir os trabalhos e reforçou o pedido da síndica por objetividade, agilidade e eficiência na condução da Assembleia, para que todos pudessem aproveitar o restante do sábado. Deu seguimento à leitura do edital, informando que a pauta do dia era composta por quatro itens, passando à palavra à síndica.

1. Explicações sobre o impacto financeiro acerca da alteração das funções dos rondas para o cargo de vigilante: A síndica Líria, iniciou a apresentação explicando que, após uma denúncia anônima à Polícia Federal sobre a irregularidade dos rondas exercerem segurança privada sem a devida autorização, o condomínio foi notificado e está regularizando a situação conforme determina a lei de setembro de 2024. Líria detalhou que a proposta é alterar a estrutura atual de três rondas por turno (manhã e noite) substituindo para dois vigilantes por turno, mais um folguista, para garantir a cobertura em todos os períodos, inclusive em casos de atestados e férias. Ela ressaltou que a regularização é necessária devido à interpretação da lei, que considera a simples atividade de ronda motorizada como segurança privada, exigindo autorização da Polícia Federal. Apresentou um comparativo de custos, demonstrando que, com a mudança para vigilantes e a necessidade de aquisição de motos, o custo mensal poderia chegar a R\$ 75.400,00, caso mantivesse a estrutura atual de três vigilantes por turno. Este valor inclui a folha de pagamento dos vigilantes (R\$ 67.800,00) e os custos com a moto (desvalorização, combustível, seguro e manutenções), estimados em R\$ 7.600,00. Com a proposta de otimização, o custo mensal seria de R\$ 58.600,00, valor equivalente ao gasto atual, com a folha de pagamento em R\$ 52.900,00 e R\$ 5.700,00 com os custos da moto. Líria enfatizou que a otimização da estrutura visa minimizar o impacto financeiro no condomínio, mantendo um bom nível de atendimento. Aline Leão (F2Q12C19) questionou sobre a diferença entre ronda e vigilante e sobre a pesquisa de outras opções. A sra. Líria explicou que a lei considera a atividade de vigia/ rondas como segurança privada, necessitando de regularização. Ela informou que pesquisou em outros condomínios, como o Solar de Brasília, onde o síndico também enfrentou a mesma situação e optou pela regularização. Líria também mencionou que a contratação de uma empresa terceirizada de segurança aumentaria os custos em 35% a 40% e traria desvantagens, como a rotatividade de funcionários e a perda da relação de proximidade e conhecimento dos moradores que os rondas atuais possuem. Andréia Araújo (F2Q25C2) questionou sobre o aumento do condomínio, tendo a resposta negativa de Líria. Líria garantiu que, mesmo com os ajustes necessários, não haverá cobrança de taxa extra ou aumento na taxa ordinária do condomínio. Maria Luiza (F2Q1C3) comentou que o aluguel da moto já inclui gastos como gasolina, manutenção, IPVA, licenciamento e seguro, e foi respondido que será apresentado detalhadamente na pauta 2. A Dra. Cristiane, advogada do condomínio, complementou sobre a alteração da legislação em 2024, sobre a questão da vigilância privada, explicando que a nova lei abrange qualquer profissional que realize vigilância patrimonial, armado ou não, dentro de um condomínio. Geraldo Andrade (F2Q21L9) esclareceu sobre a manutenção e os custos da moto, informando que é obrigação do proprietário (no caso, a empresa locadora) arcar com esses custos, e não o condomínio. Ele ressaltou que, no modelo de aluguel, o condomínio paga um valor integral que já considera esses custos. **2. Deliberação com votação para aquisição de três motos e um veículo para o condomínio:** Líria detalhou a proposta de aquisição de três motos BROS 160, justificando a escolha pela resistência do modelo em condomínios com muitas subidas e descidas. Ela

ressaltou que a escolha foi feita com base em pesquisas em outros condomínios, como o Máximo Garden e o Solar de Brasília, onde a BROS 160 se mostrou a mais resistente para o tipo de terreno do condomínio, com muitas subidas e descidas. Além disso, a moto atenderia a todos os tamanhos de funcionários. Foram apresentados orçamentos de três locais diferentes, buscando o melhor custo-benefício. O investimento total seria de R\$ 71.700,00 para as motos e R\$ 1.800,00 para o emplacamento. O custo mensal com deságio, seguro, manutenção e combustível passaria de R\$ 10.900,00 (de aluguel) para R\$ 5.700,00. Líria explicou que o valor de R\$ 5.700,00 já incluía o deságio das motos, calculado de forma conservadora em 50% do valor em três anos, e também considerava o pior desempenho de combustível, estimado em 20 km por litro. Ela também informou que o condomínio forneceria os capacetes e seria responsável pelas manutenções. Com a aquisição, o condomínio sairia de um aluguel anual de R\$ 129.600,00 para um custo de R\$ 141.900,00 no primeiro ano (devido ao investimento inicial), e a partir do segundo ano, teria uma economia de R\$ 61.000,00 por ano, que poderia ser investida em outras melhorias no condomínio. Fábio Floriano (F1Q13C12) questionou sobre a dificuldade de acesso antecipado às informações, ponderando sobre a durabilidade das motos, estimando que não durariam mais que dois anos. Ian Seixas (F2Q3C14) solicitou informações sobre a possibilidade de comprar com CNPJ e um modelo mais barato, sugerindo a CG Start, utilizada por motoboys, que possui um custo inicial de R\$ 16 mil, além de perguntar sobre a possibilidade de comprar como frotista, o que poderia gerar um desconto de 15% a 20%. Líria respondeu que as informações são passadas com antecedência através dos boletins da administração. A respeito da escolha da moto, informou que esse modelo foi escolhido por conta da resistência, tendo em vista as subidas e descidas do condomínio, e que seria verificado a possibilidade de comprar com CNPJ e como frota, para conseguir um melhor preço. Sobre a durabilidade das motos, discordou de Fábio Floriano, lembrando que o condomínio possui uma moto CG que roda há 17 anos. O Conselheiro Fiscal Aleksander Blair (F1-Q12C04) informou que a compra era indispensável para a segurança do condomínio, pois a lei de 2024 sobre segurança privada, controlada pela Polícia Federal, exige a compra das motos para continuar com a segurança. Ressaltou que o valor apresentado era um teto, passível de negociação para obter preços menores. Alexandra Trivelino (F2Q5C11) questionou o porquê de três motos, e Líria respondeu que uma seria para backup, garantindo que as rondas sempre tenham motos disponíveis, mesmo em caso de manutenção. Fabíola Alcantara (F1Q13C9) solicitou informações sobre o impacto a longo prazo e foi esclarecido sobre o deságio, destacando que a manutenção seria cara por conta da quilometragem. Maria Luiza (F2Q1C3) falou sobre a manutenção que quer clareza do custo benefício para todos, que as motos andarão 150km por dia 4500km por mês e manutenção bem cara, pediu para Líria disponibilizar as informações da polícia federal, Líria respondeu que está disponível a lei na íntegra no boletim divulgado pela administração. Barbara (F2Q6C08), pediu esclarecimento se dois vigilantes em cada turno serão suficientes para segurança, uma vez que até hoje eram três. Foi esclarecido pela Líria que sim e com a economia será reforçado a vigilância pelo CFTV, com instalação de mais câmeras. Deborah (F1Q15C01) perguntou se os vigilantes terão porte de arma, foi esclarecido pela síndica que não terá porte de arma. Luciano Bezerra (2122) informou que, com o GPS, seria mais seguro para os condôminos, pois seria possível monitorar se os rondas estão patrulhando o condomínio e o tempo que permanecem em cada local. Fábio Floriano sugeriu fiscalização por drone. Líria pediu um exemplo ao Sr. Fábio qual condomínio utiliza drone para esse tipo de monitoramento ele disse que não lembra nenhum nome. Em seguida, Líria apresentou a proposta de aquisição de um veículo para o condomínio, com o objetivo de transportar os funcionários de forma segura, já que atualmente o transporte é feito na carroceria aberta do veículo alugado. Foram apresentados orçamentos da Orochi (R\$ 118 mil), Estrada (R\$ 93 mil) e Fiorino (R\$ 106 mil). O custo de manutenção mensal da Orochi seria em torno de R\$ 21.400,00, da Estrada R\$ 20.150,00 e da Fiorino R\$ 20.800,00. A administração orientou a aquisição da Fiorino, devido à sua durabilidade, resistência e por ser um veículo fechado, o que garantiria mais segurança no transporte dos funcionários. Líria informou que o custo anual com o carro alugado atualmente é de R\$ 33.600,00, e que no primeiro ano com a Fiorino, o custo seria de R\$ 126.800,00 (devido ao investimento inicial), mas a partir do segundo ano, haveria uma economia de R\$ 12.800,00. Andréia Araújo (F1Q25C2) questionou sobre o prazo para a aquisição, e Líria informou que seria após a aquisição das motos. Fabíola Alcantara (F1Q13C9) questionou como seria a questão da taxa ordinária. Foi destacado que não haverá aumento da taxa ordinária, e que a aquisição será feita com recursos já existentes no orçamento, economizando com o aluguel do carro. **Foi colocada em votação e a pauta foi aprovada com 144 votos a favor da aquisição das motos e do carro, 32 votos contra e uma abstenção. 3. Deliberação com votação para ingresso de ações judiciais por exposição indevida da imagem do condomínio:** A Dra. Cristiane explicou que a pauta se refere à exposição negativa do condomínio nas

115 redes sociais, o que pode depreciar o patrimônio. Informou que não há norma na
116 convenção que impeça tal exposição, mas que a assembleia pode votar a favor do ingresso de ações
117 judiciais caso ocorra exposição indevida. O sr. Eudes Lucena(F2Q1C3) manifestou-se contra, alegando
118 *que isso abriria espaço para perseguições, afirmando ser um absurdo e que quem se sentir lesado com a*
119 violação de imagens pessoais deve tomar suas próprias providências. Ele questionou a propriedade do
120 condomínio para tal ação, argumentando que abriria espaço para perseguições, principalmente a quem
121 faz oposição. Líria esclareceu que a consulta ao jurídico partiu da exposição da imagem de quem
122 presidiu e secretariou a última assembleia em uma rede social, difamando o condomínio e a imagem
123 dessas pessoas. A sra. Amanda Helena complementou que a administração não está impondo nada,
124 apenas trazendo a discussão para a assembleia, e que existem pessoas que não se sentem confortáveis
125 com a exposição do condomínio nas redes sociais. O Sr. Adalberto Bastiani (F2Q17C09) enfatizou que
126 as pessoas precisam ser protegidas, assim como a advogada que prestava serviço ao condomínio era
127 paga. Ele argumentou que expor pessoas em redes sociais, dizendo que são desonestas, é intimidatório
128 e questionou quem se voluntariaria para trabalhar de graça e ser humilhado. Fábio Floriano argumentou
129 que isso seria uma forma de silenciar as pessoas, e questionou se isso impediria a exposição de opiniões
130 no WhatsApp. A Sra. Maria Luiza (F2Q1C3) relatou que também já foi vítima de difamação enquanto
131 diretora administrativa, lembrando que foi chamada de gorda e ouviu que ia passar fome, relatando
132 que fez boletim de ocorrência. A sra. Maristella Salgado (F1Q2C06) esclareceu que a pauta veio para a
133 assembleia por solicitação da reunião de moradores, pois foi constatado que está havendo depreciação
134 do patrimônio. A sra. Erline (F1Q21C23) questionou se a deliberação se referia a um caso específico ou
135 se abriria margem para judicializar qualquer situação, e questionou se estavam dando aval para a
136 administração impetrar ações usando a taxa ordinária. A Sra. Alexandra Trivelino (F2Q5C11) sugeriu a
137 retirada da pauta, pois a considerou insegura e sem saber como se materializaria. A Dra. Cristiane definiu
138 o que seria a exposição indevida da imagem do condomínio, reforçando que a imagem é um direito
139 constitucional, mas que não pode ser utilizada para macular a honra do condomínio, e reforçou que
140 existe legislação sobre crimes virtuais. **Em votação, a pauta não foi aprovada, com 87 votos a favor,**
141 **93 votos contra e uma abstenção. 4. Deliberação com votação acerca dos processos judiciais**
142 **números 0703124-05.2024.8.07.0012 e 0711903-79.2024.8.07.0001:** A Dra. Cristiane detalhou dois
143 processos judiciais impetrados em 2024 pela gestão anterior contra a gestão atual. Na ocasião foi
144 apresentado os pedidos da peça inicial, a defesa mencionada na contestação, os documentos juntados e
145 as decisões judiciais, até o presente, explicando item a item as situações dos processos. A profissional
146 ainda disponibilizou o material cuja apresentação ocorreu por slides, e a administração disponibilizou a
147 todos os moradores, para facilitar o acompanhamento da apresentação, foi dito ainda que os processos
148 são públicos e poderiam ser consultados por qualquer um dos presentes. A advogada explicou que o
149 primeiro processo refere-se à ação impetrada pela antiga gestão, em desfavor dos membros da
150 administração do Condomínio Ouro Vermelho II, gestão 2021/2023, que perdurou de 12/01/2021 a
151 30/04/2023, ocupados pela então síndica, e outros dois membros que não fazem parte da atual gestão.
152 Nesta ação foi suscitado que houve: "Prestação de gastos não identificados na conta bancária Caixa
153 Movimento; Notas fiscais de mercadorias sem identificação; Falta de apresentação de contas da
154 destinação dos valores do fundo de reserva utilizados para custeio de despesas ordinárias e utilização
155 indevida da taxa extraordinária para custeio das despesas ordinárias, bem como a destinação da sobra
156 da taxa extraordinária." Em contestação, a defesa alegou que houve uma anulação de assembleia há
157 anos atrás que aumentaria a taxa ordinária, o que gerou um colapso financeiro e que os gastos foram
158 justificados e aprovados em assembleias nos anos de 2021 e 2022, cujas atas foram juntadas ao processo.
159 A defesa processual também mencionou que houve o ingresso de outra ação judicial onde foi solicitado
160 a prestação de contas do período de janeiro e fevereiro de 2021, ocasião que o juiz julgou improcedente
161 a ação. Assim, a defesa alegou que os meses de janeiro e fevereiro de 2021, que também é objeto deste
162 processo, já foi julgado no outro processo. A defesa ainda disse que não houve nenhum tipo de
163 irregularidade na conta Caixa Movimento, e que isso foi apresentado à Assembleia. Afirmou que essa
164 conta se destina à alocação de valores para pagamento de despesas cujas notas não foram
165 disponibilizadas na prestação de contas, e que, na época cobrada, essa conta sequer tinha saldo, não
166 havendo, portanto, como ter movimentação. Quanto à questão das notas fiscais, a defesa apresentou
167 todas as notas fiscais, indicando a destinação dos gastos. Na sua grande maioria, eram compras de
168 combustível, um evento realizado para os profissionais do Serviço Gerais e aluguel de carros utilizados.
169 A defesa alegou que o excedente do fundo de reserva, devido à situação financeira instável do
170 condomínio, foi destinado para outras finalidades, como, por exemplo, a troca da iluminação antiga por
171 LED, modernização da portaria, reforma da sala de correspondência, entre outros. A defesa encerra

dizendo que a utilização da taxa extra e o excedente foram referentes às obras das águas pluviais, muro de alvenaria, pista de caminhada e instalação das câmeras. Os réus juntaram ao processo a ata da assembleia de aprovação das contas do ano de 2021 e a prestação de contas do ano de 2022, aprovadas pelos moradores. A advogada seguiu as explicações, manifestando que a juiz não processou, decidiu na primeira fase da ação de exigir contas que os administradores devem prestar as contas solicitadas, pois ocupavam encargos que lhes incumbem da obrigação. A segunda fase ainda não foi decidida, e nela se apurará se realmente houve prejuízos e qual o valor. Explicou também que o segundo processo é uma ação de ressarcimento, impetrada em desfavor da atual síndica, sob alegação que esta teria liquidado 127 contas em atraso, nos anos de 2021 a 2023, o que teria gerado um prejuízo de R\$ 44.254,03, ao condomínio. A defesa apresentada no processo firmou que a priorização de algumas contas foi necessária devido à falta de saldo e ao desequilíbrio financeiro do condomínio, originado em razão da decisão de anulação da assembleia que determinou o aumento das taxas ordinárias, não restando outra opção a não ser priorizar o pagamento de despesas ordinárias. O juiz nomeou uma perita, Mona Alves de Souza, para analisar as contas e determinar se houve má gestão, se os atrasos no pagamento das 127 contas podem ser justificados por eventual insuficiência de recursos, se as contas com parcelamento de débitos e cobranças de juros e multas tiveram por origem o pagamento em atraso ou parcelamento, se há encargos relacionados na inicial que não podem ser imputados à ré e qual seria o valor do prejuízo. A Dra. Cristiane informou que o juiz decidiu pela junção dos dois processos, já que as partes e objeto das ações se assemelham. E assim, procedeu a duas decisões importantes, ambas comuns aos dois processos. A advogada leu na íntegra a primeira decisão que registrou (...) **Intime-se a parte autora para, no prazo de 15 dias, esclarecer o interesse de agir na presente ação de exigir contas, tendo em vista que os débitos referentes ao período cuja apuração de eventual saldo pretende realizar, decorrentes da gestão da parte ré, já são objeto de cobrança no processo n.º 0711903-79.2024.8.07.0001. Decorrido o prazo para manifestação, voltem os autos dos processos n.º 0711903-79.2024.8.07.0001 e n.º 0703124-05.2024.8.07.0012 conclusos para decisão.** Após leu a segunda decisão na íntegra, registrando (...) Nos termos do art. 75, inciso XI, do Código de Processo Civil, o condomínio é representado em juízo, ativa e passivamente, pelo administrador ou síndico. No mesmo sentido, o art. 1.348, inciso II, do Código Civil aduz que: “Compete ao síndico: II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns.” No entanto, nos termos do § 2º da norma supracitada (art. 1.348), “o síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção”. Em complemento, o artigo 1350, § 1º dispõe que se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo. No caso em exame, como a pessoa da síndica, representante legal da parte autora, se confunde com a própria ré há evidente conflito de interesses, a atrair a incidência da norma excepcional. Ante o exposto, determino a suspensão do presente feito pelo prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, a fim de viabilizar que o condomínio delibere, nos termos de sua convenção, sobre a escolha de terceiro para exercer sua representação processual. Decorrido o prazo sem a devida regularização da representação, o processo será extinto sem resolução do mérito. Após a leitura das decisões, a advogada explicou que o Juiz determinou que o condomínio nomeasse uma terceira pessoa para representá-lo, já que a síndica atual é autora e ré nos processos. O juiz suspendeu o processo pelo prazo de 45 dias corridos, a fim de viabilizar que o condomínio delibere, nos termos de sua convenção, sobre a escolha de um terceiro para exercer sua representação processual. A advogada percebeu durante a sua apresentação que alguns moradores a filmavam, ocasião que pediu para deixar registrado que não autoriza a exposição de sua imagem. A Sra. Maria Luiza (F2Q1C3) afirmou que os processos tratam de questões diferentes: um sobre as contas pagas em atraso e outro sobre a prestação de contas geral, que auditou 12 milhões de reais gastos. Disse que o auditor não falou em fraude, mas sim em falta de lastro de muitos gastos, e recomendou que a Sra. Líria preste conta judicialmente, inclusive para sanar dúvidas e evitar obscuridades. A Sra. Líria (F1Q11C09) esclareceu que as contas foram aprovadas em assembleia sem ressalvas e constando em ATA que foram gastos R\$ 574.000 (quinhentos e setenta e quatro mil) de receita de taxa extra em despesas ordinárias, que um auditor afirmou que não houve desvio, e que foi aprovado na última assembleia a reposição dessa taxa extra gasta com despesas ordinárias. Que houve a contratação de um advogado externo da empresa LBS para o ingresso da ação de exigir contas, sem aprovação dos condôminos, e que isto gerou um custo desnecessário de 18 mil reais, sendo que o condomínio já possuía um departamento jurídico. Líria ainda questionou a necessidade de contratar um advogado externo da LBS, visto que poderia ter sido utilizado o advogado do condomínio. Acrescentou

que esse advogado da LBS é o mesmo que defendeu Andressa Kaiser em uma causa pessoal. Andréia Araujo (F1Q25C2) declarou que, na época, o uso da taxa extra para as benfeitorias foi questionado. Afirmou que perguntou aos conselheiros fiscais, quando a taxa extra estava sendo utilizada, se ela havia sido usada para a benfeitoria da colocação de plantas na frente do condomínio, uma vez que isso não havia sido votado, e que eles confirmaram isso em assembleia. Após as deliberações e esgotada as explicações, a presidente da mesa colocou em votação a continuidade ou não dos processos colocados na pauta. Após a votação o resultado foi, 92 votos foram a favor da extinção dos processos nº 0703124-05.2024.8.07.0012 e 0711903-79.2024.8.07.0001, 87 contra e 3 abstenções. Após apuração dos votos, alguns moradores se insurgiram firmando que o encaminhamento da presidente, poderia ter levado a erro na votação. Razão que, a presidente perguntou de modo exaustivo se havia algum morador que não teria entendido o teor do encaminhamento, sobre a extinção dos dois processos, e ainda questionou se alguém votou errado, e que se houvesse pessoas nestas condições, poderiam modificar o voto. Não houve nenhuma manifestação sobre ausência de entendimento, nem mesmo de votos errados. Razão que a assembleia foi continuada. Em seguida, a Dra. Cristiane orientou que, mesmo com a extinção dos processos, conforme votação, fosse nomeado um preposto para atender à decisão judicial, conforme mencionado na ata. A síndica, Líria, sugeriu inicialmente o nome de Sizan Esberci para ser o preposto, considerando sua experiência e conhecimento do condomínio. No entanto, a sugestão foi negada por alguns moradores, sob o argumento de que Sizan era membro do conselho, o que poderia gerar conflito de interesses, já que o preposto deveria ser uma figura neutra, sem ligação com as administrações passadas ou a atual. Após a objeção ao nome de Sizan Esberci, Ygraine Hartmann se voluntariou para ser a preposta, argumentando que possuía tempo e disposição para se dedicar à questão. Elaine Lucas também se voluntariou, colocando seu nome à disposição da assembleia. Diante dos dois nomes, a secretária da mesa, Déborah, conduziu uma votação aberta, solicitando que os moradores levantassem seus cartões para indicar sua preferência. Na contagem dos votos, Ygraine obteve 82 votos, enquanto Elaine recebeu 77 votos. Déborah declarou Ygraine como a escolhida para ser a preposta, agradecendo a Elaine por também se colocar à disposição. 5. **Deliberação com votação para autorização permanente para o funcionamento da padaria no condomínio:** Líria apresentou a proposta de regularizar o funcionamento de uma padaria no condomínio, da mesma forma que foi feito com o empório em 2021, atendendo à solicitação de vários moradores devido à distância do condomínio de padarias e outros comércios essenciais. A padaria seria de uso exclusivo dos condôminos e o condomínio receberia o valor equivalente à taxa condominial ordinária. Seria lançado um edital com todas as regras claras para a contratação da padaria, e uma comissão de licitação, formada pelos conselheiros eleitos, faria a avaliação, visitando os locais, verificando alvarás e avaliando a qualidade dos produtos. O Sr. Eudes Lucena(F2Q1C3) argumentou que a convenção do condomínio não permite atividades comerciais e que a instalação da padaria poderia atrair pessoas de fora, afirmando que "a convenção não vale nada", em alusão ao costume de, supostamente, ignorá-la. A Dra. Cristiane esclareceu que a convenção e o Código Civil tratam que moradores não devem praticar atividades comerciais indevidas nas unidades privativas, pois a função social é a residência e não o comércio. Ocorre que, não há legislação que proíba que haja postos de comércio no interior do Condomínio, como mini mercados ou padaria. Andréia Araujo (F1Q25C2) questionou sobre o local de funcionamento da padaria, os custos, o alvará de funcionamento, o CNAE, a liberação da vigilância sanitária e dos bombeiros, e a segurança, incluindo o acesso de fornecedores. A síndica Líria respondeu que não haverá custo de investimento para o condomínio, que o edital definirá as regras e que a padaria será de uso exclusivo dos condôminos. Acrescentou que já estavam tratando da questão ambiental e da regularização das portarias, com a opção de portaria fechada, onde ninguém entra sem autorização. Fabíola Alcantara (F1Q13C9) sugeriu incentivar o comércio dos moradores, questionando por que não aproveitar os moradores que já exercem atividades comerciais, como os que participavam da feirinha e do evento com roda de viola, ao invés de contratar alguém de fora. Também questionou se o valor da taxa condominial ordinária seria suficiente, considerando os mais de 1600 moradores e o baixo valor comparado a um aluguel comercial. Líria respondeu que a taxa condominial ordinária é um benefício para atrair o comerciante e que o edital definirá as regras. Malu (F2Q1C3) perguntou se a autorização seria vitalícia e se haveria quebra de contrato em caso de insatisfação, levantando a questão do projeto de lei sobre regulamentação de muros e guaritas, que pode permitir o acesso de não moradores ao condomínio caso haja comércio. Líria respondeu que todos os contratos têm data de vigência e regras que podem levar à rescisão. **Submetida a votação a proposta foi aprovada com 90 votos a favor e 66 contra.** Nada mais havendo a ser tratado, a presidente encerrou a assembleia às 12:44h e a presente ata foi lavrada e será disponibilizada a todos os condôminos.

286
287
288
289
290
291
292

Deborah Moreira


Secretária

Ygraine Hartmann


Presidente

