

1 ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
2 OURO VERMELHO II - CNPJ 14.899.335/0001-06

3 Aos oito dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se em
4 assembleia, de forma online por meio do aplicativo Zoom, com o objetivo de eleger
5 a Comissão Eleitoral, os moradores do Condomínio Residencial Ouro Vermelho II,
6 situado na Estrada do Sol, Km 7,6, na Região Administrativa do Jardim Botânico,
7 em observância às determinações da Lei 10.406/2002 do Código Civil Brasileiro e
8 da Lei Federal 4591/64, devidamente convocados por edital, estando cientes de
9 toda a pauta a ser discutida e, portanto, aptos a tomar as deliberações necessárias.
10 A assembleia foi iniciada às 9h30min pela síndica Sra. Andressa Kaiser, em primeira
11 chamada. Após a saudação inicial dos participantes, a Sra. Andressa Kaiser passou
12 a palavra para a representante da empresa Condomínio Dedicado, Sra. Letícia, que
13 passou a apresentar as instruções sobre o uso da plataforma de votação,
14 explicando que a votação seria formalizada por meio do aplicativo Condomínio
15 Dedicado, enquanto as apresentações e discussões ocorreriam pelo aplicativo
16 Zoom. Explicou ainda que no dia anterior foi aberta uma assembleia teste para que
17 todos condôminos pudessem validar suas informações de acesso ao aplicativo e
18 familiarizar-se com o seu funcionamento, e que neste momento essa assembleia foi
19 encerrada. Foi aberta então, a pauta denominada "Lista de Presença", para verificar
20 se todos os participantes estavam conseguindo acessar a plataforma de votação, já
21 dentro da assembleia atual. A Sra. Letícia esclareceu que essa pauta é apenas um
22 teste, não se caracterizando como a lista de presença oficial. A síndica Sra.
23 Andressa Kaiser solicitou que os moradores acessassem o aplicativo e votassem na
24 pauta teste para confirmar a presença. A Sra. Letícia reforçou que a lista de
25 presença seria registrada automaticamente pelo sistema ao acessar o aplicativo de
26 votação. A representante do aplicativo também disponibilizou no chat do Zoom um
27 link de acesso direto ao WhatsApp do Condomínio Dedicado, para suporte e auxílio
28 aos moradores que apresentarem dúvidas ou dificuldades técnicas, sobre o
29 aplicativo de votação. No intervalo entre a primeira chamada da assembleia e a
30 segunda chamada, alguns moradores pediram a palavra para relatar problemas
31 técnicos e dúvidas em relação ao processo de votação, que foram prontamente
32 solucionados e esclarecidos pela síndica Sra. Andressa Kaiser e pela representante
33 do aplicativo Condomínio Dedicado, Sra. Letícia. Às 10h, em segunda chamada, a
34 assembleia prosseguiu com a leitura do edital por parte da síndica Sra. Andressa
35 Kaiser e em seguida passou a palavra para a Sra. Letícia, para as orientações em
36 relação à votação. Foi explicado que para efeitos desta votação, cada condômino
37 poderia votar em três candidatos, e que o aplicativo disponibilizou três pontos de
38 pauta, de forma a permitir que cada condômino pudesse votar em cada uma das
39 pautas em um dos cinco candidatos à comissão eleitoral. A Sra. Letícia também
40 destacou que caso algum condômino votasse na mesma pessoa mais de uma vez,
41 não haveria a duplicidade do voto, e que esse seria desconsiderado
42 automaticamente pelo aplicativo. Em seguida, o Dr. Alan Gonçalves, advogado do
43 condomínio, reforçou as orientações passadas pela representante do aplicativo

44 Condomínio Dedicado, no que diz respeito a forma de votação e a nulidade de
45 eventuais votos em duplicidade. Feitos novos esclarecimentos por parte da Letícia,
46 representante do aplicativo Condomínio Dedicado, a síndica Andressa Kaiser usou
47 a palavra para solicitar aos condôminos nomes de candidatos à presidir a
48 assembleia. Neste momento a Sra. Ygraine Hartmann (F2 Q3 C02) lançou sua
49 candidatura. A síndica perguntou se mais alguém se dispunha a presidir a
50 assembleia, momento em que sugeriu que o Dr. Alan, advogado do escritório
51 Pantoja também poderia presidir, se for o caso. Ele aceitou e foram lançados os dois
52 nomes no aplicativo para escolha da assembleia. Após abrir a pauta no aplicativo,
53 se deu início a votação para eleição de presidente da assembleia. Em seguida,
54 alguns moradores manifestaram problemas ao acessar o aplicativo, fato que atrasou
55 o início das votações. Neste momento a síndica informou que ainda havia 2 pessoas
56 presentes na administração, com dificuldades para acessar o aplicativo, mas que
57 essas pessoas informaram que abririam mão da votação para presidente de mesa,
58 visando dar prosseguimento à assembleia. A votação então foi encerrada pela Sra.
59 Letícia e o resultado apresentado foi o seguinte: Sra. Ygraine Hartmann (F2 Q3
60 C02), eleita presidente da assembleia com 115 votos, contra 41 votos do Dr. Alan. A
61 partir desse momento, a Sra. Ygraine assumiu a presidência da reunião, se
62 apresentou cumprimentando todas as mulheres pelo seu dia e agradecendo a
63 presença de todas pessoas que tiraram seu tempo para participar desse momento
64 tão importante na vida condominial. Em seguida solicitou que os condôminos
65 interessados em secretariar a assembleia se apresentassem para votação. Houve
66 apenas um condômino voluntário para secretariar, o Sr. Romeu Eduardo Kreutz (F2
67 Q6 C11), que portanto, foi eleito por aclamação. O Sr. Romeu foi convidado a
68 participar na sala da síndica, na sede da administração do Condomínio, juntamente
69 com a Presidente da assembleia para então prosseguir com os trabalhos. A Sra.
70 Ygraine solicitou 2 minutos para conferência das procurações existentes, para
71 verificar sua conformidade. Foram identificadas 43 procurações legítimas, que estão
72 anexas a esta ata. Dando prosseguimento, a presidente da mesa perguntou se
73 alguém possui alguma observação em relação à ata da AGE anterior. Em não
74 havendo nenhuma manifestação, a ata da AGE do dia 11/06/2024 foi considerada
75 aprovada. Em seguida, a Sra. Ygraine fez a leitura da pauta, que é a eleição da
76 Comissão Eleitoral para conduzir a eleição do biênio 2025-2027. Foram
77 apresentados cinco candidatos(as): Neila Maria (F1 Q11 C16), Adriana Neder (F1
78 Q19 C11), Adna Nascimento (F2 Q4 C03), Daniel Marcelino (F2 Q15 C16) e Priscila
79 Gava (F2 Q13 C04). Cada candidato(a) teve a oportunidade de se apresentar e
80 expor suas propostas. A Sra. Neila Maria se apresentou como moradora do
81 condomínio há 11 anos e candidata à comissão eleitoral, defendendo a realização
82 de assembleias híbridas e a isenção no processo eleitoral. A Sra. Adriana Nery se
83 apresentou como moradora há 10 anos, advogada e servidora pública federal,
84 destacando seu interesse em contribuir para um processo eleitoral auditável, híbrido
85 e com maior acessibilidade para todos os condôminos. A Sra. Adna Nascimento se
86 apresentou como moradora há 16 anos e destacou sua atuação no condomínio,
87 afirmando que seu único interesse era a melhoria do condomínio. O Sr. Daniel

88 Marcelino se apresentou como morador desde 2022 e servidor público, destacando
89 sua experiência em promover eleições organizadas, transparentes e íntegras. Ele
90 também defendeu a realização de assembleias híbridas. A Sra. Priscila Gava se
91 apresentou como moradora e proprietária desde 2015, destacando a importância da
92 comissão eleitoral na organização do processo de eleição e na garantia de que
93 todas as regras da convenção e leis vigentes sejam seguidas. Após as
94 apresentações dos candidatos, foi aberto um espaço para debate. A Sra. Maristella
95 (F1 Q20 C06) questionou sobre o suporte técnico oferecido pelo Condomínio
96 Dedicado e sobre os horários de votação. A Sra. Andressa Kaiser esclareceu que o
97 suporte estava sendo oferecido virtualmente e que as pautas ficariam abertas para
98 votação até às 17 horas, conforme divulgado no edital. O morador Leandro (F1 Q19
99 C28) levantou uma questão sobre a segurança do sistema de votação,
100 questionando se seria possível que um mesmo aparelho celular fizesse login em
101 diversas contas e registrasse votos em nome de outros moradores. A Sra.
102 Andressa Kaiser explicou que cada morador tem um e-mail cadastrado no sistema,
103 que recebe uma senha única para votação, e que o sistema registra o IP e o
104 aparelho utilizado para cada voto, garantindo a lisura do processo. A Sra. Letícia
105 reforçou que os moradores não poderiam votar no mesmo candidato em mais de
106 uma pauta, sob pena de anulação do voto. Após mais algumas dúvidas e
107 questionamentos de moradores, a Presidente solicitou à representante do aplicativo
108 Condomínio Dedicado que mostrasse a zerésima da eleição, momento em que a
109 tela foi espelhada mostrando três pautas distintas (1.1, 1.2 e 1.3), e a votação foi
110 oficialmente aberta para que cada morador escolha um candidato diferente em cada
111 pauta e em seguida a transmissão da assembleia via Zoom foi interrompida para
112 voltar ao final da tarde, antes do término da votação. Os trabalhos da assembleia
113 foram retomados às 17h00min, quando a Sra. Ygraine reabriu a câmera no zoom
114 para informar que a votação havia sido encerrada e os votos estavam sendo
115 apurados. Às 17h09min, a presidente da mesa solicitou que a representante do
116 aplicativo Condomínio Dedicado informe se precisamos fazer a soma das pautas
117 manualmente ou se haverá uma formalização oficial do resultado. Neste momento a
118 Sra. Letícia informou que os dados estão sendo consolidados pelo sistema para
119 verificar se houve alguma duplicidade de votos e informou que iria avisar quando o
120 processo terminar. Às 17h12min a Sra. Ygraine solicitou à Sra. Letícia quanto tempo
121 ainda iria demorar para que tivéssemos o resultado da apuração dos votos. A
122 representante do aplicativo Condomínio Dedicado respondeu que não teria como
123 precisar o tempo que ainda iria levar o carregamento dos dados finais no sistema.
124 Às 17h15min a Sra. Andressa Kaiser perguntou para a Sra. Letícia se a apuração
125 estaria sendo feita manualmente, por solicitação do Sr. Romeu, secretário da
126 assembleia. A Sra. Letícia esclareceu que está tudo sendo feito via sistema, tanto
127 que o relatório apresentado será em pdf, complementando que o sistema estaria
128 nesse momento fazendo toda uma verificação para detectar se havia alguma
129 duplicidade de votos e fazer a unificação das pautas. Neste momento foi solicitado
130 pela presidente da mesa que a tela onde estaria sendo realizado o processamento
131 fosse espelhada para fins de transparência do processo de apuração. A resposta da

representante do aplicativo foi que essa tela não seria possível espelhar, por ser um carregamento interno do sistema. Às 17h19min, a presidente da assembleia, Sra. Ygraine, abriu nova fala para manifestar sua insatisfação com o processo de apuração do sistema, esclarecendo que os candidatos à comissão eleitoral, os condôminos e a mesa estão insatisfeitos com a demora e a falta de transparência na apuração. A representante do condomínio dedicado sugeriu então que poderia espelhar a tela dos resultados parciais, abrindo cada pauta para mostrar os votos, momento em que a presidente da mesa foi categórica em afirmar que essa visualização parcial, além de não fornecer dados verídicos, pois a apuração das duplicidades ainda estava sendo realizado, poderia confundir os condôminos. Após uma longa espera e várias intervenções e manifestações de condôminos, candidatos e da mesa, a Sra. Ygraine, na função de presidente da assembleia, manifestou que, às 17h39, ainda não havia resultado compilado pelo sistema Condomínio Dedicado, fato que causava insatisfação tanto dos candidatos presentes quanto dela própria, já que também é síndica em outro condomínio e nunca havia presenciado situação semelhante. Solicitou que fosse consignado em ata pelo secretário que todos aguardavam há quarenta minutos uma simples compilação de dados que, em seu entender, deveria ser automática. A Sra. Ygraine retomou novamente a palavra às 17h54min compartilhando com os condôminos a dificuldade técnica que estavam enfrentando e comunicou que ainda aguardavam o resultado da apuração e que tanto a presidência quanto o secretário da assembleia e os candidatos presentes não estavam considerando razoável a demora. Mencionou que gostaria de propor aos condôminos a anulação da votação e a convocação de nova assembleia para a semana seguinte, solicitando à Sra. Letícia que abrisse um quadro de votação com a pergunta "Concordo com a anulação dessa assembleia. Sim ou não?" A representante do sistema "Condomínio Dedicado" informou que a assembleia já havia sido encerrada no sistema e que precisaria reabri-la. Informou ainda que iria reabrir a assembleia para criar uma nova pauta, conforme solicitação, mas que havia recebido um posicionamento da equipe técnica. A Sra. Ygraine concordou que esse posicionamento técnico fosse passado aos presentes. A representante do Condomínio Dedicado explicou que abriu um chamado para a equipe de desenvolvimento para questionar a demora na contabilização dos votos. Informou que o sistema não tinha configuração para anular votos duplicados, que essa configuração foi solicitada pela Sra. Andressa Kaiser, síndica do condomínio, e implementada. Porém, por requerer o desenvolvimento de uma nova tela de relatório, ainda não havia sido concluída, justificando assim a demora. Mencionou que o sistema foi pausado para que pudessem extrair as informações corretas do banco de dados e garantir que não houvesse erro. Defendeu que os resultados normalmente são imediatos, como demonstrado em assembleias anteriores, e que o aplicativo não era despreparado, estando no mercado há muitos anos, mas que foi necessária uma nova configuração solicitada pela administração do condomínio. A Sra. síndica Andressa Kaiser comentou que a adaptação foi solicitada porque no condomínio sempre foram eleitas três pessoas e que isso era histórico no condomínio. Nesse momento,

176 vários moradores começaram a se manifestar, então a Sra. Ygraine solicitou que
177 todos os participantes que desejassem falar pedissem a palavra à mesa para
178 organizar o trabalho, ressaltando que ninguém perderia o direito de falar, mas que
179 era necessário organizar a assembleia por se tratar de uma sessão oficial entre
180 condôminos. A Sra. Ygraine lembrou que no início da reunião a Sra. Letícia havia
181 explicado que os votos em duplicidade seriam automaticamente eliminados do
182 resultado final e que isso já estaria configurado no sistema, contradizendo a
183 informação posterior de que essa adaptação ainda estaria sendo realizada.
184 Ressaltou que o condomínio paga pelo serviço e que, após uma hora e dois minutos
185 do encerramento da votação, ainda não havia resultado. A representante do
186 Condomínio Dedicado explicou que, como a assembleia já tinha sido encerrada,
187 precisava justificar ao sistema o motivo da reabertura, e que o sistema faz esse
188 travamento para garantir a segurança de que nenhum dado seja alterado. A Sra.
189 Ygraine propôs submeter à assembleia se os condôminos desejavam anular a
190 votação realizada naquele dia em virtude da demora, votando sim ou não, com a
191 possibilidade de convocar nova assembleia em uma semana para refazer a votação,
192 sugerindo que esta poderia ser presencial para evitar o tipo de problema enfrentado.
193 A representante do Condomínio Dedicado informou que conseguiu finalizar o
194 resultado, perguntando se deveria apresentar os resultados ou prosseguir com a
195 votação de anulação da assembleia. A Sra. Ygraine solicitou a divulgação do
196 resultado, registrando que às 18h06 seria divulgado o resultado, e que, conforme
197 solicitação dos candidatos presentes e da mesa, seria realizada posteriormente uma
198 auditoria para acompanhar o ocorrido durante a compilação dos dados, com a
199 participação da presidência da mesa, das candidatas e do candidato que
200 participaram do pleito. A representante do Condomínio Dedicado ofereceu
201 disponibilizar os dois relatórios: o relatório retirado do sistema assim que a votação
202 foi encerrada e o segundo relatório com exclusão dos votos duplicados, para
203 permitir a auditoria e verificação da quantidade de votos e quais foram duplicados. A
204 representante do Condomínio Dedicado apresentou o resultado com vinte e oito
205 páginas, contendo todos os votos do sistema e o quantitativo de votos em ordem.
206 Após a apuração, os resultados finais foram os seguintes: 1º lugar: Sra. Adriana
207 Neder, com 153 votos (22,8%); 2º e 3º lugares: Sras. Neila Maria e Adna
208 Nascimento, empatadas com 146 votos cada (21,7%); 4º lugar: Sra. Priscila Gava,
209 com 125 votos (18,3%); 5º lugar: Sr. Daniel Marcelino, com 123 votos (17,5%). A
210 Sra. Ygraine proclamou o resultado final acima e, em seguida, declarou encerrada a
211 assembleia, consignando posterior auditoria. No dia 13 de março de 2025, a
212 presidente da assembleia, Sra. Ygraine Hartmann e o secretário Sr. Romeu Eduardo
213 voltaram à administração para proceder a auditoria prometida, a partir dos relatórios
214 disponibilizados pela equipe do aplicativo Condomínio Dedicado, acompanhados
215 pela Síndica Andressa. Como resultado da auditoria foram obtidos os seguintes
216 dados: Total de condôminos votantes: 291. Total de votos anulados por duplicidade
217 para a candidata Neila Maria: 02 (dois). Total de votos anulados por duplicidade
218 para a candidata Adriana Neder: 01 (um). Total de votos anulados por duplicidade
219 para a candidata Adna Nascimento: 0 (zero). Total de votos anulados por

220 duplicidade para a candidata Priscila Gava: 29 (vinte e nove). Total de votos
221 anulados por duplicidade para o candidato Daniel Marcelino: 14 (catorze). Estes
222 números foram subtraídos do resultado prévio apresentado imediatamente após a
223 votação e chegou-se à conclusão de que o resultado final apresentado está válido.
224 Nada mais havendo a tratar, lavramos a presente ata que será assinada pela
225 Presidente e Secretário da AGE, lavrada em cartório e arquivada no condomínio.

226

227

228

229

230



Ygraine Hartmann

Presidente da Assembleia

Documento assinado digitalmente
gov.br ROMEU EDUARDO KREUTZ
Data: 17/03/2025 09:00:05-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Romeu Eduardo Kreutz

Secretário da Assembleia

