

1 **Brasília (DF), 19 de maio de 2025**

2 **ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DELIBERATIVO DO CONDOMÍNIO**
3 **OURO VERMELHO II**

4 **PAUTA**

5 ● Avaliação contrato da assessoria jurídica.

6 Aos dezenove dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e cinco,
7 realizou-se reunião virtual do Conselho Deliberativo do Condomínio
8 Residencial Ouro Vermelho II. A Síndica apresentou a necessidade de
9 revisão do contrato de assessoria jurídica com o escritório Pantoja
10 Advogados, cujos valores foram considerados incompatíveis com o
11 mercado. Foram analisados os valores atuais praticados pelo escritório
12 Pantoja Advogados: mensalidade inicial de R\$ 3.500,00 com reajuste de
13 28% fora da previsão contratual, passando a R\$ 4.500,00 a partir de 01
14 de abril de 2024. Além da mensalidade, cobrança de R\$ 150,00/hora por
15 assembleias fora do horário comercial e 10% sobre êxito em cobranças
16 judiciais/extrajudiciais, além de cláusula de rescisão lesiva com
17 pagamento de 15% sobre débitos atualizados. Foram apresentadas
18 propostas alternativas: Cristiane Queiroz Advocacia no valor fixo de R\$
19 4.400,00 mensais, sem cobrança de horas extras ou percentual de êxito.
20 Nesse valor está incluso também assessoria trabalhista consultiva e
21 isenção de custos para as assembleias e deslocamento; e Farlei A. da
22 Rocha Advocacia no valor de R\$ 3.797,00 mensais + 15% sobre
23 cobranças judiciais/extrajudiciais.

24 **Considerações das deliberações:**

25 A Diretora Financeira informou que o contrato foi reajustado em 28%
26 (vinte e oito por cento) após o primeiro ano, em descumprimento da
27 previsão contratual de reajuste indexado pelo INPC, que resultou em
28 acréscimo não justificado no contrato, já que não houve mudança de
29 escopo no respectivo termo aditivo. Ressaltou, ainda, que apenas no mês
30 de maio, o condomínio pagou ao escritório Pantoja o valor de R\$ 5.940,44
31 (cinco mil, novecentos e quarenta reais e quarenta e quatro centavos),
32 sendo a diferença referente a horas em assembleia, o que demonstra a
33 prejudicialidade do contrato para o condomínio.

34 O conselheiro Tiago ponderou: “Diante das propostas apresentadas,
35 manifesto-me favorável à contratação do escritório CRISTIANE DE
36 QUEIROZ MIRANDA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA. Embora a
37 proposta em questão apresente o maior valor mensal entre as opções

38 analisadas, destaca-se que não há cobrança de percentual sobre êxito em
39 cobranças judiciais e extrajudiciais, tampouco são cobrados honorários
40 adicionais pela participação em assembleias o que pode representar
41 economia no decorrer dos meses dado as características do condomínio,
42 contudo, recomendo a revisão do contrato após 6 meses com o objetivo
43 de mensurar o custo x benefício para a manutenção do contrato. Cabe
44 destacar que a presente contratação se justifica em razão da rescisão
45 contratual com o escritório atualmente responsável pelo atendimento
46 jurídico do condomínio, decisão está tomada pela administração e que
47 não é objeto desta deliberação. Por fim, ressalta-se que a rescisão
48 contratual acarretará impacto financeiro para o condomínio, o qual ainda
49 será apurado pela administração.”

50 **Após avaliação, definiu-se pela contratação do escritório Cristiane**
51 **Queiroz Advocacia, por oferecer melhor custo-benefício e**
52 condições mais transparentes, com ressalvas quanto à revisão das
53 cláusulas contratuais após seis meses. Nada mais havendo a tratar, a
54 reunião foi encerrada.

55 **PARTICIPANTES:**

- 56 ● Liria Lis - Síndica
- 57 ● Romeu Eduardo Kreutz - Diretor Administrativo
- 58 ● Amanda Helena - Diretora Financeira
- 59 ● Leandro de Almeida - Conselheiro Fase 1
- 60 ● Tiago Sell - Conselheiro Fase 2