

Ata da Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Residencial Ouro Vermelho II

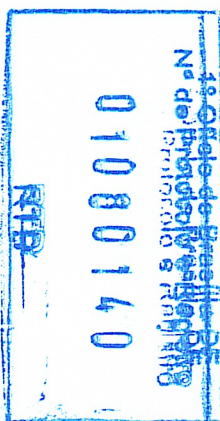
Aos vinte e oito dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis, na área de lazer do Condomínio Residencial Ouro Vermelho II, situado no Setor Habitacional Jardim Botânico, Estrada do Sol, Km 7,6, Brasília/DF, realizou-se a Assembleia Geral Ordinária, na modalidade presencial, convocada por meio de edital publicado internamente em 13 de fevereiro de 2026. Conforme previsto no edital de convocação, a assembleia foi aberta pela síndica, senhora Liria Lis Guimaraes Lima, às 9h, em primeira chamada, e às 9h30, em segunda chamada. A síndica abriu a assembleia às 9h30, deu as boas vindas aos presentes e apresentou aos condôminos a intérprete de LIBRAS, que atuou durante toda a assembleia. Solicitou voluntários para a mesa diretora, composta pelos cargos de presidente e secretário. Para o cargo de presidente voluntariaram-se Eliane Lucas de Moraes (F1Q4Cs8) e Ygraine Hartmann (F2Q3Cs2). Orientou os condôminos quanto ao cartão a ser utilizado na votação. Finalizada a votação, a voluntária Eliane Lucas de Moraes foi eleita presidente da mesa com 148 votos, enquanto a voluntária Ygraine Hartmann obteve 114 votos. Para o cargo de secretário houve apenas um voluntário, o senhor Wlisses Fernando dos Santos (F2Q13Cs 3), que foi eleito por aclamação. A síndica passou a palavra para a presidente da mesa, que leu o edital integralmente, informando a pauta do dia: **1. Aprovação da previsão orçamentária de 2026; 2. Aprovação do projeto e construção da academia.** Em seguida, a presidente da mesa informou que antes de dar início à assembleia existia questão de ordem muito importante, que podia representar o fim ou a continuidade da assembleia. Descreveu as questões de ordem. **Primeira:** descumprimento do artigo 22 da Convenção. Leu o artigo: As convocações das Assembleias Gerais serão feitas por meio de edital publicado em um dos jornais de grande circulação de Brasília, por avisos afixados em locais visíveis nas portarias e na sede da Administração e remetidos às residências dos Condôminos, ou ao endereço por eles indicados, por meio de carta simples ou comunicação eletrônica, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data fixada para a realização do evento. Parágrafo único. Nos editais e avisos de convocação, deverão constar: local, data e hora da reunião, o quórum necessário, a ordem do dia e a assinatura do responsável pela convocação. Informou que o edital é eivado de alguns vícios que podem encerrar a assembleia, mas será submetido à aprovação dos presentes. Identificou os vícios: assinatura do responsável reduzida “Liria Lis - Síndica”, sem reconhecimento de forma ou assinatura GOV; mesmo quorum para as duas pautas aprovação da proposta orçamentária e projeto de construção da academia; o projeto de construção da academia, pelo Código Civil, é considerado obra voluptuária, porque não temos a construção, não é manutenção, então ele não pode ter um quorum simples, ele tem que ter quorum de 2/3 (dois terços) dos condôminos, que dá mais de 500 pessoas, que não é o caso, o quorum do edital está dito com qualquer número de presentes; não tem quorum pra seguir adiante o projeto e aprovação de construção; existe vício de convocação: o quorum não está de acordo com o que determina o Código Civil. **Segunda:** foi convocada uma Assembleia Geral Ordinária. Leu o artigo 32 da Convenção: A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, na segunda quinzena do mês de março de cada ano, para: I – discutir, aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do exercício anterior; II – eleger o Síndico, Diretores e membros dos Conselhos, assim como seus suplentes, nos anos ímpares; III – fixar o pró-labore do Síndico e dos diretores Administrativo e Financeiro, e a taxa ordinária e extraordinária, quando for o caso, do Condomínio; IV – discutir e votar o orçamento para o exercício seguinte, fixando o saldo mínimo do Fundo de Reserva para o período, observando o disposto nesta Convenção; V – alterar o Regimento Interno, observando os quóruns legais; e VI – tratar de assuntos de interesse geral do Condomínio. A pauta que envolve obra está viciada por dois motivos. Primeiro: não foi estabelecido o quorum mínimo no edital. Segundo, teria que ser deliberado em Assembleia Geral Extraordinária, preparada inicialmente com todas as informações possíveis. Não temos esses requisitos. Em seguida, a síndica pediu tempo para a advogada esclarecer. A advogada disse: “o jurídico do condomínio não é advogado da síndica. Representa o CNPJ do condomínio. Inclusive, essa questão de ordem foi solicitada pela administração após verificarmos a questão da impossibilidade se, caso não haja convalidação do edital, a assembleia sequer pode dar seguimento”. Dando continuidade, disse: “o edital chamou para uma assembleia ordinária, e a convenção, no art. 32, fala da assembleia ordinária para tratar do orçamento do exercício seguinte, e a questão de ser ordinária ou extraordinária não vem ao caso”. E disse, ainda: “a assembleia é ordinária porque o tópico um trata de previsão orçamentária e a convenção também fala que o edital tem que ser assinado e no tópico dois tem que vir prevista a questão do quorum. E ainda faço um adendo a respeito do quorum e discordo da presidente da mesa a respeito de ser uma obra voluptuária, entendo que obra de academia é uma obra útil e que necessita de quorum de 50% (cinquenta por cento) mais um de todos os proprietários. Praticamente 400 (quatrocentas) assinaturas que são necessárias”. Continuou dizendo: “se vocês entenderem que a obra é voluptuária a assembleia pode ficar permanente para colher votos, se não tiver os votos, não tem aprovação de academia. Entendo que se o edital não for convalidado pelos senhores tem um vício que pode ser anulado judicialmente”. A síndica solicitou a palavra e disse: “a previsão orçamentária é para manter o condomínio. Vocês querem o condomínio como? Igual aos últimos dois anos, que estava dentro do buraco? Ou vocês querem o

Nº do Protocolo de Assinatura

01080140

RTD

condomínio que está hoje? Nós fizemos uma enquete, isso é previsão orçamentária. É manter o condomínio. A escolha é da maioria. A escolha é na assembleia. Têm pessoas que estão aqui que entraram na justiça pra derrubar os muros do condomínio. É isso que todo mundo quer? O segundo ponto é que nós temos uma demanda de moradores, para construção de uma academia, que é saúde, questão de vida, necessidade. A decisão é da assembleia, democraticamente.” A presidente da mesa abriu inscrições dos presentes para manifestação. O condômino Thiago (F1Q5Cs1), requerendo questão de ordem, pediu para registrar que não conseguiu votar por meio de uma procuração assinada e autenticada pelo Gov (autenticação apresentada por ele), e que não há lei que me impeça de votar e não há lei que obrigue a autenticação da procuração no cartório. Disse ainda: “o GOV é uma ferramenta segura, inclusive para celebração de contratos milionários. Então, a exigência do edital é de que não poderia ser uma procuração com autenticação do GOV, penso que seja ilegal e inconstitucional conforme o art. 5º, inciso II, da Constituição”. A síndica respondeu que a assinatura digital tem que ser validada e não teria condições de validar todas as procurações no momento da assembleia. Por isso no edital pediu para encaminhar as procurações até o dia 20/02/2026. O condômino Thiago disse: “trouxe a autenticação, muito embora o edital tenha especificado um prazo, não tem lei que impeça que eu traga uma procuração autenticada pelo GOV”. A advogada Cristiane Queiroz informou que o edital faz lei entre as partes e ele tem o dever e o direito de constar as normas e neste edital teve duas possibilidades: ou apresentava a procuração com firma reconhecida em cartório, conforme manda a convenção, ou entregava com antecedência para autenticar. O condômino Eudes Eduardo (F2Q1Cs3) denunciou a postura da assessoria jurídica da administração. Disse: “a administração recebeu dois documentos, um da associação de moradores e outro do Conselheiro Benício questionando o quorum. Nada disso foi visto. Se não era obra voluptuária, mesmo a útil, o quorum era bem maior, então a assembleia não deveria ter sido chamada desde muito tempo”. Disse, ainda: “deveria estar fazendo a prestação de contas e a previsão orçamentária. A prestação de contas foi retirada deliberadamente pelas vistas da assessoria jurídica e colocada para outra data. Não se pode aprovar orçamento sem prestação de contas e a convocação estava errada e a assessoria jurídica estava ciente”. Em seguida a síndica pediu a palavra e disse: “Eu, Liria Lis Guimaraes Lima, síndica eleita, responsável por convocar uma assembleia, declaro a nulidade da assembleia e a assembleia está nula”. A presidente da mesa disse: “A assembleia é soberana, mesmo se a síndica disser que é para anular, vocês que decidem se anula ou não. A síndica declarou a nulidade, mas é a assembleia que decide.” O condômino Diêgo (F1Q16Cs4), como vice-Presidente da Associação de Moradores, disse: “Vou expor para a senhora advogada que a Associação entregou um documento expondo todos os pontos de vícios da assembleia. Estranha-me por que a assessoria jurídica não acompanhou a administração na construção deste edital, que já está todo viciado. Então, já começou tudo errado. Entregamos por e-mail, entregamos pessoalmente, moradores entregaram também e a administração simplesmente negou a resposta. Então, a administração queria que continuasse a assembleia e agora quer que a assembleia seja anulada. Soa muito estranho esse tipo de condução”. A condômina Andressa Kaiser (F1Q7Cs14) disse “não se vota um planejamento orçamentário sem se prestar contas do exercício anterior, não houve divulgações suficientes, documentadas e fundamentadas com as informações pertinentes para a aprovação ou reprovação, isso deveria ter sido distribuído para os condôminos com dez ou quinze dias de antecedência. E ainda, a Assembleia Geral Ordinária é uma só por ano, onde tem que ser votado isso tudo. Esta inovação de trazer uma AGO para aprovar um planejamento orçamentário sem prestação de contas do ano anterior é uma aberração. Nós, como condôminos, não podemos permitir isso. Uma outra questão que a gente está cansado de saber é em relação a academia. A gente sabe que não há quorum suficiente para esta votação”. O condômino Sérgio (F2Q13Cs4) disse “a gente está num momento muito importante e está com um edital completamente cheio de vícios. Se a gente correr o risco de votar eles podem anular. Está na hora de a gente ter um pouquinho mais de consciência. Não se dividir, ter um condomínio muito mais unido, mas, também, com mais transparência. A minha esposa mandou um e-mail para a administração e simplesmente não responderam. Este espaço nosso de fala é muito importante, mas a gente tem que seguir aquilo que é o documento maior do nosso condomínio que a convenção. Este edital está indo contra a nossa convenção. Temos que anular isso daqui. Entreguei uma manifestação pedindo a nulidade dessa assembleia porque ela está completamente cheia de vícios. Todo mundo observou isso aqui, inclusive a mesa”. A condômina Ana Paula (F1Q20Cs5) disse: “queria fazer uma proposta para a mesa diretora pra otimizar o tempo e a gente começou a assembleia com a mesa dizendo que nós temos um problema neste edital, então não faz nenhum sentido nós ficarmos falando, conversando, sem antes definir se essa assembleia deve ou não ter continuidade. Minha proposta é que a gente vote se esta assembleia deve ou não deve ter continuidade”. O condômino Paulo Igor (F2Q20Cs16) disse: “a discussão principal é definir se há ou não nulidade na assembleia pra saber se continua ou não com um procedimento que pode ser declarado viciado por qualquer das partes interessadas. Essa questão de nulidade não precisa ser votada, se existe uma nulidade ela não precisa ser votada até porque qualquer votação numa assembleia nula, é nula, evidentemente. Se entenderem de fato que existe uma nulidade,



declara a nulidade, encerra a assembleia e convoca uma segunda assembleia. Se a mesa, pela presidente, entender que não existe uma nulidade e resolver tocar uma assembleia, ela toca a assembleia correndo o risco de existir uma nulidade e nós votamos os pontos previstos na assembleia. O voto de se existe ou não existe nulidade é absolutamente inútil. Deixa a presidente decidir se ela continua ou não com a assembleia, pela conta e risco dela. Caso contrário, anula a assembleia". A condômina Priscila Gava (F2Q13Cs4) disse "já sabemos que está cheio de vícios um edital que tem um valor altíssimo pro bolso de todo mundo, então se tem uma assessoria jurídica que errou por um valor tão alto, alguma coisa está errada. Alguma coisa não está técnica, porque a gente só vê *marketing*, *powerpoint*, na hora de mostrar planilha, de mostrar o que tem que ser mostrado, não respondem *e-mail*. Só que está todo mundo acordado, está todo mundo ligado, não tem mais papinho. Isso aqui é a nossa casa. A gente não tem que brigar entre a gente. E quero declarar que sou a favor da nulidade da assembleia". A diretora financeira do condomínio, Amanda Helena, disse "a Liria declarou a nulidade do edital, que a gente reconheceu que têm questões formais mas que estão na convenção que poderiam levar à nulidade, e que a assembleia é o órgão máximo do nosso condomínio. A assembleia é soberana, tem poder para convalidar o edital, o que significa que reconheço que tem problema, reconheço que faltou assinatura, tinha que constar o quorum no tópico dois da academia, não constou mas a gente quer votar. Então a gente precisa, como condomínio e assembleia, fazer a convalidação ou não disso para que juridicamente ninguém possa ficar entrando com ação judicial. A gente convalida o edital e segue ou a gente não convalida o edital e anula a assembleia. Vamos evitar problemas judiciais e vamos votar a convalidação do edital". Encerradas as manifestações, passou-se para a **votação pela anulação da assembleia devido aos vícios insanáveis apurados no edital**. Computaram-se 207 votos a favor, 11 votos contra e 8 abstenções. Na lista de presença constam 323 assinaturas, sendo que seis unidades estavam na lista como inadimplentes (1-05/10, 1-13/08, 1-17/06, 1-19/19, 2-08/13 e 2-20/12), e cinco proprietários de mais de uma unidade assinaram a lista de presença duas vezes (1: 1-20/25 e 1-20/26; 2: 2-02/12 e 2-11/07; 3: 1-20/14 e 1-20/15; 4: 2-08/04 e 2-09/07; 5: 2-08/06 e 2-08/07). Foram apresentadas 84 procurações. Nada mais havendo a ser tratado, a assembleia foi encerrada às 12h30. Eu, Eliane Lucas de Moraes, presidente, e Wlisses Fernando dos Santos, secretário, lavramos a presente ata, que vai assinada por nós, devendo esta ser registrada em cartório.

Documento assinado digitalmente



ELIANE LUCAS DE MORAIS
Data: 10/03/2026 19:24:04-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eliane Lucas de Moraes
Presidente

Documento assinado digitalmente



WLISSES FERNANDO DOS SANTOS
Data: 10/03/2026 19:09:13-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Wlisses Fernando dos Santos
Secretário

Cartório
Marcelo Ribas

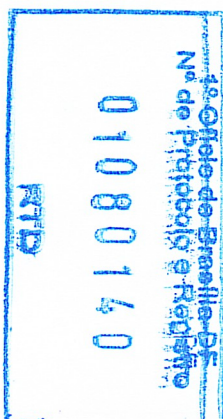
1º OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL, CASAMENTOS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
SCS Qd. 08 - Bl. B-60 - Sala 140-E - Venâncio Shopping - Asa Sul - Brasília-DF - CEP: 70.333-900
Site: www.cartoriomarceloribas.com.br Email: cartoriomribas-df@terra.com.br Tel: (61) 3224-4026

Documento Protocolado, Registrado e Digitalizado sob o número 01080140.
Em 13/03/2026 Dou fé.

Titular: Marcelo Caetano Ribas
Francineide Gomes de Jesus
Selo: TJDF20260210020572TTAT
para consultar www.tjdft.jus.br

Emol.: R\$147,61

CARTÓRIO DE 1º OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL
Rosimar Alves de Jesus
Escrev Subst.
BRASÍLIA DF.



Serviço de validação de assinaturas eletrônicas

[Início](#) > [Simples](#) > [Completo](#)

Atenção: O conteúdo do documento é de inteira responsabilidade do(s) signatário(s).

Informações gerais do arquivo:

Nome do arquivo: Ata_AGO_28FEV2026_assinado.pdf

Hash: 74f53a6d02fa2cf9ce8e0c89a20b6c2a4e250ee11b611f86125c979b694def6d

Data da validação: 12/03/2026 17:16:15 BRT



Informações da Assinatura:

Assinado por: WLISSES FERNANDO DOS SANTOS

CPF: ***.087.931-**

Nº de série de certificado emitente: 0x213b9a8e123e8136

Data da assinatura: 10/03/2026 19:09:13 BRT

Assinatura aprovada.



Informações da Assinatura:

Assinado por: ELIANE LUCAS DE MORAIS

CPF: ***.854.631-**

Nº de série de certificado emitente: 0x8ac4f173a2e59ca8

Data da assinatura: 10/03/2026 19:24:04 BRT

Assinatura aprovada.

[Ver Relatório de Conformidade](#)

ACESSO RÁPIDO

[Validar](#)[Sobre](#)[Dúvidas](#)[Informações](#)[Fale Conosco](#)

Texto destinado a exibição de informações relacionadas à licença de uso.

