

## **ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DELIBERATIVO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II**

1 Aos trinta dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis, por meio de reunião  
2 realizada em ambiente virtual, com início registrado por mensagem instantânea no  
3 grupo do Conselho Deliberativo do Condomínio Ouro Vermelho II, iniciou-se a  
4 apreciação acerca da necessidade de substituição da atual assessoria jurídica do  
5 condomínio.

6 A Síndica apresentou contextualização detalhada dos fatos recentes, destacando a  
7 impossibilidade de realização de duas assembleias gerais destinadas à apreciação e  
8 aprovação da previsão orçamentária, o que ocasionou relevante insegurança jurídica,  
9 com potenciais impactos administrativos, financeiros e legais para o condomínio.  
10 Ressaltou que a ausência de deliberação assemblear sobre matéria essencial  
11 compromete a regularidade da gestão, evidenciando a necessidade de assessoria  
12 jurídica mais especializada, com atuação preventiva e maior assertividade técnica.

13 Foi igualmente destacado o advento do Decreto nº 48.416, de 25 de março de 2026, que  
14 trata de regras relacionadas às portarias de condomínios, cuja interpretação demanda  
15 conhecimento técnico específico, sobretudo diante da divergência de entendimentos  
16 entre moradores, especialmente no que se refere à exigência de Licença de Instalação  
17 Corretiva.

18 Diante desse cenário, a Síndica submeteu à apreciação, em caráter de urgência, a  
19 substituição da assessoria jurídica vigente, com a contratação de profissional ou  
20 escritório especializado em direito condominial e regularização urbanístico-  
21 administrativa, visando restabelecer a segurança jurídica, a governança e a adequada  
22 condução dos interesses coletivos.

23 Na sequência, foi apresentado o currículo do advogado indicado, Dr. Felipe Bayma,  
24 profissional com ampla experiência nas áreas de regularização fundiária, direito  
25 imobiliário, urbanístico e atuação institucional em órgãos relevantes, incluindo  
26 participação em comissões da OAB, conselhos de políticas públicas e atuação em nível  
27 nacional em temas legislativos e de regularização.

28 Abertas as manifestações, o Diretor Administrativo Romeu Eduardo Kreutz posicionou-  
29 se favoravelmente à substituição, ressaltando que os problemas enfrentados nas duas  
30 últimas assembleias poderiam ter sido evitados com uma assessoria jurídica mais  
31 qualificada, destacando a necessidade de maior profissionalismo e segurança técnica,  
32 especialmente diante do novo decreto aplicável aos condomínios.

33 O conselheiro Leandro também manifestou concordância, afirmando que os  
34 acontecimentos recentes evidenciam a impossibilidade de manutenção da assessoria  
35 atual, sendo imprescindível que o jurídico assegure o adequado funcionamento do  
36 condomínio.

37 A Diretora Financeira Amanda Helena igualmente manifestou-se de forma favorável à  
38 proposta.

39 O conselheiro Tiago Sell consignou que reconhece a necessidade de substituição da  
40 assessoria jurídica atualmente contratada, especialmente em razão dos acontecimentos  
41 recentes, entendendo que a assessoria atual deixou a desejar. Contudo, registrou não  
42 concordar com a contratação da nova consultoria nos moldes apresentados, em razão  
43 da ausência de outras cotações e da falta de elementos comparativos mínimos que  
44 permitam aferir, com transparência e economicidade, se a proposta apresentada é, de  
45 fato, a mais vantajosa para o condomínio, solicitando expressamente o registro de sua  
46 posição em ata.

47 Registra-se, entretanto, que, em razão dos prazos estabelecidos na Convenção  
48 Condominial, especialmente a necessidade de publicação do edital de convocação de  
49 assembleia com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e a obrigatoriedade de  
50 realização da assembleia de prestação de contas até o dia 15 de abril, não houve tempo  
51 hábil para levantamento de múltiplas cotações adicionais sem comprometer o  
52 cumprimento das obrigações legais e convencionais do condomínio.

53 Dessa forma, considerando o caráter urgente da demanda e a necessidade de  
54 restabelecimento imediato da segurança jurídica para viabilizar a regular convocação  
55 assemblear, restou aprovada, por maioria dos membros do Conselho Deliberativo, a  
56 substituição da atual assessoria jurídica e a contratação do profissional indicado pela  
57 administração, mesmo diante da manifestação contrária registrada.

58 Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a deliberação, sendo lavrada a presente ata  
59 para os devidos fins.

Brasília/DF, 30 de março de 2026.



**Líria Lis Guimarães Lima**

Síndica



**Romário Kreutz**

Diretor Administrativo



**Amanda Helena da Silva**

Diretora Financeira



**Leandro Almeida**

Conselheiro Deliberativo – Fase 1

**Tiago Sell**

Conselheiro Deliberativo – Fase 2



## Relatório de auditoria e validação de assinaturas eletrônicas



URL pública de verificação de integridade e autenticidade  
<https://valida.ae/762f784e69728bee929db66b8110d08f3ea6f24beca02c653>

Assinaturas concluídas: 5 de 5

Assinaturas eletrônicas realizadas em conformidade com a Lei nº 14.063/2020 e Regulamento (UE) nº 910/2014 (eIDAS)



## Como auditar e validar este documento

Você está visualizando uma via para impressão do documento, ela possui os dados de auditoria, porém ela pode ser alterada. Para conferir a integridade do documento e das assinaturas, acesse a URL pública de validação ou escaneie o QRCode ao lado.

b0381e30f09e68815320e710c5b  
f6a7831eb9b2d420fe2123ab4b4  
766e634839 Hash SHA256 do original

## Assinaturas presentes no documento

Liria Lis Guimaraes Lima  
Condomínio Ouro Vermelho II  
Signatário

Romeu Eduardo Kreutz  
ROMEUE MARKETING  
Signatário

AMANDA HELENA DA SILVA  
029.788.331-30  
Signatário

Leandro de Almeida  
041.023.519-90  
Signatário

Tiago Schmidt Sell  
057.456.079-39  
Signatário

## Trilha de auditoria

30/03/2026 16:16 Condominio Ouro Vermelho II - Condominio Ouro Vermelho II (ourov2@gmail.com) criou o documento

Hash SHA256 do arquivo: b0381e30f09e68815320e710c5bf6a7831eb9b2d420fe2123ab4b4766e634839

30/03/2026 16:18 Tiago Schmidt Sell (schmidtssell@yahoo.com, CPF 057.456.079-39) visualizou o documento

|                                |                        |                                          |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------|
| Endereço de IP: 172.226.106.38 | Porta: 45910           | SO: iOS 18_7                             |
| Arquitetura: ARM64             | Navegador: Safari/26.3 | Render engine: Gecko                     |
| Tipo de geolocalização: IP     | Precisão: 5km+         | Latitude e longitude: -15.7798, -47.9331 |

30/03/2026 16:19 Leandro de Almeida (leamdr@gmail.com, CPF 041.023.519-90) visualizou o documento

|                                 |                                  |                                          |
|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|
| Endereço de IP: 177.235.200.179 | Porta: 56791                     | SO: iOS 26_2_1                           |
| Arquitetura: ARM64              | Navegador: Chrome/146.0.7680.151 | Render engine: Gecko                     |
| Tipo de geolocalização: IP      | Precisão: 5km+                   | Latitude e longitude: -15.7798, -47.9331 |

30/03/2026 16:19 Leandro de Almeida (leamdr@gmail.com, CPF 041.023.519-90) assinou o documento

|                                 |                                  |                                          |
|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|
| Endereço de IP: 177.235.200.179 | Porta: 56791                     | SO: iOS 26_2_1                           |
| Arquitetura: ARM64              | Navegador: Chrome/146.0.7680.151 | Render engine: Gecko                     |
| Tipo de geolocalização: IP      | Precisão: 5km+                   | Latitude e longitude: -15.7798, -47.9331 |

30/03/2026 16:21 Tiago Schmidt Sell (schmidtssell@yahoo.com, CPF 057.456.079-39) assinou o documento

|                                |                        |                                          |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------|
| Endereço de IP: 172.226.106.38 | Porta: 45910           | SO: iOS 18_7                             |
| Arquitetura: ARM64             | Navegador: Safari/26.3 | Render engine: Gecko                     |
| Tipo de geolocalização: IP     | Precisão: 5km+         | Latitude e longitude: -15.7798, -47.9331 |

30/03/2026  
16:29

Romeu Eduardo Kreutz - ROMEU MARKETING (romeueduardo@gmail.com, CPF 446.871.760-20) visualizou o documento

Endereço de IP: 177.235.49.188

Arquitetura: x64

Tipo de geolocalização: IP

Porta: 53785

Navegador: Chrome/146.0.0.0

Precisão: 5km+

SO: Windows 10.0

Render engine: Gecko

Latitude e longitude: -15.7798, -47.9331

30/03/2026  
16:29

Romeu Eduardo Kreutz - ROMEU MARKETING (romeueduardo@gmail.com, CPF 446.871.760-20) assinou o documento

Endereço de IP: 177.235.49.188

Arquitetura: x64

Tipo de geolocalização: IP

Porta: 53785

Navegador: Chrome/146.0.0.0

Precisão: 5km+

SO: Windows 10.0

Render engine: Gecko

Latitude e longitude: -15.7798, -47.9331

30/03/2026  
16:40

Liria Lis Guimaraes Lima - Condomínio Ouro Vermelho II (sindico@ourovermelhoweb.com.br, CPF 789.640.161-49) visualizou o documento

Endereço de IP: 177.235.202.80

Arquitetura: x64

Tipo de geolocalização: IP

Porta: 55462

Navegador: Chrome/145.0.0.0

Precisão: 5km+

SO: Windows 10.0

Render engine: Gecko

Latitude e longitude: -15.7798, -47.9331

30/03/2026  
16:40

Liria Lis Guimaraes Lima - Condomínio Ouro Vermelho II (sindico@ourovermelhoweb.com.br, CPF 789.640.161-49) assinou o documento

Endereço de IP: 177.235.202.80

Arquitetura: x64

Tipo de geolocalização: IP

Porta: 55462

Navegador: Chrome/145.0.0.0

Precisão: 5km+

SO: Windows 10.0

Render engine: Gecko

Latitude e longitude: -15.7798, -47.9331

31/03/2026  
10:14

AMANDA HELENA DA SILVA (ahelena.silva1@gmail.com, CPF 029.788.331-30) visualizou o documento

Endereço de IP: 179.242.252.248

Arquitetura: ARM64

Tipo de geolocalização: IP

Porta: 22246

Navegador: Safari/18.3.1

Precisão: 5km+

SO: iOS 18\_3\_2

Render engine: Gecko

Latitude e longitude: -23.5475, -46.6361

31/03/2026  
10:14

AMANDA HELENA DA SILVA (ahelena.silva1@gmail.com, CPF 029.788.331-30) assinou o documento

Endereço de IP: 179.242.252.248

Arquitetura: ARM64

Tipo de geolocalização: IP

Porta: 22246

Navegador: Safari/18.3.1

Precisão: 5km+

SO: iOS 18\_3\_2

Render engine: Gecko

Latitude e longitude: -23.5475, -46.6361