

# ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DO CONDOMÍNIO JARDIM ORIENTE

Aos quatorze dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco, no Condomínio Jardim Oriente, realizou-se Assembleia Geral regularmente convocada, com primeira chamada início às [09:00], e segunda chamada às [09:30] contando com a presença de 35 (trinta e cinco) condôminos devidamente assinados em lista própria, observadas as disposições estatutárias quanto ao direito de voz e voto, inclusive no que se refere à inadimplência condominial e ao uso de procurações.

## 1. Instalação da Mesa e Deliberação Inicial

Foram convidados voluntários para presidir a mesa e secretariar os trabalhos, se voluntariando os condôminos Fabio Rufino Vasconcelos Unidade E172 e Juliano Gomes de Oliveira Unidade A23, Antes do início da pauta, foi colocada em votação a **autorização para gravação em áudio da Assembleia, exclusivamente para fins de transcrição**, sem divulgação do áudio, proposta que foi aprovada pelos presentes.

## 2. Regularização dos Lotes nº 91, 107 e 152

A Administração apresentou esclarecimentos sobre a situação dos lotes nº 91, 107 e 152, informando que os proprietários não foram localizados nos últimos 15 anos.

Foi informado que a Administração iniciou tratativas jurídicas visando a retomada desses lotes ao patrimônio do condomínio, com orientação técnica especializada. Como medida inicial, deliberou-se pela atribuição de função social aos lotes, com limpeza, manutenção e uso comunitário, incluindo a implantação de horta e outras atividades, a fim de fortalecer o processo de regularização.

Ficou consignado que:

- O lote nº 107 deverá ser priorizado para uso comum do condomínio, com possibilidade futura de implantação de equipamentos coletivos;
- Os lotes nº 91 e 152, após eventual regularização, poderão ser destinados à venda, observada prioridade aos condôminos, conforme deliberação futura.

O condômino Inácio, da unidade C103, sugeriu que, caso os lotes retornem à propriedade do condomínio e sejam colocados à venda, seja dada prioridade de compra aos condôminos. Caso não haja interessados, a venda será repassada a compradores externos.

A condômina Cláudia, da unidade C190, sugeriu que os lotes sejam utilizados para a construção de benfeitorias para o condomínio, como academia, praça, salão de festas, entre outros.

## 3. Regularização dos Poços Artesianos

A Administração apresentou a situação dos dois poços artesanais do condomínio, destacando a necessidade de obtenção de **outorga junto à ADASA**, sob risco de sanções e multas. Foi informado que uma empresa especializada foi contratada para conduzir o processo de regularização, pelo valor total de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo R\$ 4.000,00 por poço, abrangendo estudos técnicos, documentação, laudos e acompanhamento do processo. Também foi esclarecida a necessidade de instalação de **hidrômetros específicos**, conforme exigências do órgão regulador.

Deliberou-se, ainda, pela **possibilidade de o condomínio ingressar com ação judicial** para ressarcimento contra a empresa anteriormente contratada que não cumpriu o contrato. A proposta foi colocada em votação e aprovada pelos presentes, por unanimidade.

#### 4. Reforma e Reforço dos Muros Perimetrais

A Administração apresentou relatório técnico sobre a situação dos **muros perimetrais**, destacando riscos estruturais decorrentes de ventos, vibrações, características do solo e drenagem inadequada.

Foi informado que, com base em **laudo de engenheiro**, estão sendo executadas obras de reforço estrutural, incluindo implantação de colunas, chapisco e demais intervenções necessárias. O custo estimado da obra foi entre **R\$ 22.000,00 e R\$ 24.000,00**, somando mão de obra e materiais.

Ficou registrado que as intervenções visam **prevenir acidentes, danos materiais e riscos à integridade física**, sendo de responsabilidade do condomínio por se tratar de muros perimetrais.

#### 5. Aprovação do Regimento Interno, Código de Edificações e Código Eleitoral

Foi apresentada a conclusão dos trabalhos da comissão responsável pela elaboração e atualização do **Regimento Interno, do Código de Edificações e do Código Eleitoral do Condomínio**, destacando-se que:

- Os documentos foram amplamente discutidos, revisados e disponibilizados aos condôminos;
- Houve prazo para envio de contribuições e questionamentos;
- As alterações realizadas visam adequação à realidade atual, segurança jurídica e melhor gestão condominial.

Colocados em votação, o **Regimento Interno, o Código de Edificações e o Código Eleitoral** foram aprovados por unanimidade, passando a vigorar conforme disposto nos próprios textos.

#### 6. Construção da Portaria do Condomínio

A Comissão apresentou as **propostas orçamentárias** para a construção da portaria, destacando os valores, escopos e prazos apresentados por diferentes construtoras:

**Empresa 1:**

Cabin Engenharia Civil – Valor Mão de Obra com Materiais – R\$ 491.248,65

**Empresa 2:**

Novo Porto Engenharia – Valor Mão de Obra com Materiais – R\$ 589.144,18

**Empresa 3:**

JG Construção e Reforma – Valor Mão de Obra – R\$ 193.644,00

**Empresa 4:**

Construtor Joilson Francisco Itacarambi – Valor Mão de Obra com Materiais – R\$ 250.000,00

**Empresa 5:**

Construtor Jair Martins de Jesus – Valor Mão de Obra – R\$ 150.000,00

Após ampla discussão, foi **aprovada por unanimidade a proposta apresentada por Joilson Francisco**, no valor de **R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**, abrangendo execução de mão de obra, com gerenciamento da obra e utilização do projeto já aprovado.

Ficou deliberado que:

- Eventuais sobras de recursos não retornarão ao executor, devendo ser aplicadas em melhorias no próprio condomínio;
- A obra será acompanhada pela Administração e pela Comissão;
- Será celebrado contrato formal com o executor;
- O pagamento será realizado no valor de 6 (seis) parcelas de R\$199,36 por unidade, facultado o pagamento em parcela única de R\$1.196,17 por unidade.
- Eventuais decisões sobre acabamento (pintura ou revestimentos adicionais) poderão ser avaliadas em assembleia futura, com base na evolução financeira da obra.

## 7. Assuntos Gerais

Foram tratados, ainda, os seguintes assuntos:

- Substituição gradual do sistema de adesivos veiculares por tecnologia de TAG, vinculada à futura portaria automatizada;
- Planejamento para apresentação de orçamentos de tecnologia de acesso na Assembleia de março;
- Apresentação do projeto de horta comunitária e coleta seletiva, sem custos para o condomínio, com possibilidade de geração de receita e benefícios ambientais;
- Proposta de criação de caixa física de sugestões na portaria para recebimento de contribuições dos moradores.

## 8. Encerramento

Nada mais havendo a tratar, a Assembleia foi encerrada às [11:19], sendo lavrada a presente ata que, após lida e aprovada, será assinada por quem de direito.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** FABIO RUFINO VASCONCELOS  
 Data: 17/12/2025 06:05:21-0300  
 Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Fabio Rufino Vasconcelos Unidade E172  
 Presidente da Mesa

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** JULIANO GOMES DE OLIVEIRA  
 Data: 16/12/2025 23:00:52-0300  
 Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Juliano Gomes de Oliveira Unidade A23  
 Secretário

Wander Gagnel Castro dos Santos  
 Escrevente Autônomo



2º Ofício de Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Brasília  
 CRS 504 - Bloco A - Loja 7/8 - Asa Sul - Brasília - DF - CEP 70331-515  
[www.cartoriodebrasil.com.br](http://www.cartoriodebrasil.com.br) - contato: cartoriodebrasil.com.br F: (61)3214-5900  
 Jesse Perceira Alves - Oficial Registrador

### AVERBAÇÃO EM PESSOA JURÍDICA

Averbado as margens do registro nº 0000003952, livro nº A10, folha nº , registrado em 22/12/2025.

Averbação nº 46.

Protocolo nº C0000143623.

Selo digital: TJDFT20250220078586QGQG

Consulte o selo digital em [www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br), ou aposite a câmera do seu celular para o QRCode ao lado.

