

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ASSOCIAÇÃO DE MORADORES  
LOTEAMENTO JARDIM DO ORIENTE  
CNPJ: 02.165.743/0001-47**

Em 17 de Agosto de 2025, na área de Lazer deste condomínio, às **09:00** foi realizada a 1ª (**primeira**) chamada pelo Síndico, sendo constatado por meio de contagem a presença de **11 (onze) condôminos**, às 09:30 em 2ª chamada foi constatado por meio de contagem a presença de **57 (cinquenta e sete) condôminos**.

Após a realização da 2ª chamada como previsto em edital as 09:30 iniciou-se a assembleia geral ordinária do Condomínio do Jardim do Oriente, a qual compareceram, ou foram devidamente representados, **57 (cinquenta e sete) condôminos**, todos assinaram a Lista de Presença, passando este documento a integrar esta ata.

Dando seguimento ao rito da assembleia, o **SÍNDICO** leu o edital de convocação e solicitou aos **CONDÔMINOS** a escolha, entre os presentes, do **Presidente e do Secretário** para compor a mesa, sendo escolhidos: Sr. **Juliano Gomes de Oliveira**, proprietário da unidade nº A-23 para atuar como presidente e Sr. **Cleber Alves de Oliveira** proprietário da unidade nº A-27 para atuar como secretário.

**DAS DISCUSSÕES DOS ASSUNTOS EM PAUTA**

Executadas as formalidades legais iniciais com dispensa de nova leitura do edital de convocação enviado anteriormente a todos os Condôminos, o **PRESIDENTE** iniciou a deliberação dos assuntos apresentadas do edital de convocação com os seguintes pontos:

- 1- Prestação de contas exercício 2024.
- 2- Reajuste da taxa Condominial.
- 3- Criação da Comissão para revisão e atualização do Regimento Interno do Condomínio;
- 4- Planejamento de obras e forma de arrecadação para execução.
- 5- Mudança do local da PEC.
- 6- Assuntos Gerais.

**Decisões deliberadas**

- 1- Às 09:30 foi iniciada a explicação e esclarecimentos dos balancetes do exercício 2024 pelo condômino Sr. Magno Sérgio, proprietário do imóvel C-77 e membro do conselho fiscal da qual emitiu parecer pela aprovação das contas do exercício 2024, sendo acompanhado pelos membros conselheiros, Fábio Vasconcelos, Joana Angélica.

Às 09:40 a condômina Sra. Cláudia proprietária da unidade F-190 pediu a palavra e solicitou que fosse esclarecido que critérios são utilizados para avaliação e aprovação das contas.

O membro do conselho fiscal Sr. Magno Sérgio esclareceu que os gastos são divididos por critérios de Grande Monta e Pequena Monta, informou ainda que o síndico tem autonomia concedida pelo regimento para realizar compras, manutenções e contratação de serviços com gasto máximo de 15% (quinze por

009, 703

cento) da arrecadação mensal do condomínio sem necessidade de aprovação pelo conselho fiscal.

00141703

O conselheiro também explicou que para avaliação dos balancetes e comprovação de gastos realizado pelo síndico, o conselho fiscal sempre utiliza como métrica a média de gastos fixos mensais e para os gastos não fixos o preço praticado pelo mercado, isso para aquisição de itens e contratação de mão de obra de pequena monta.

Foi questionado pela moradora Sra. Cláudia também se a portaria atual se encontra dentro dos limites da área que pertence ao condomínio?

O conselheiro Sr. Magno Sérgio explicou que área é de uso comum dos proprietários de chácaras que ficam na parte de trás do condomínio que em razão desse uso comum tiveram o benefício de ter controlado o acesso de pessoas a suas propriedades, e que também no plano de previsão de regulamentação do GDF encontra-se registrado a área total do Condomínio, que inclui os limites de muros a muros.

10:00 – O condômino Sr. Gustavo (unidade A-25), requereu a retomada das discussões para as pautas dispostas no edital de convocação e sugeriu a limitação do tempo de fala em 03:00 minutos.

10:04- Contagem e encerramento das assinaturas de condôminos presentes. Sendo aberta a Votação da prestação de contas, **foi aprovado por maioria dos presentes 38 votos pela aprovação, as 10:06 h**, ficando disponível as planilhas para o condômino que desejar acesso na administração do Condomínio.

2- Às 10:07- iniciou a deliberação do item 2 da pauta do edital- **Reajuste da Taxa de Condomínio.**

O conselheiro **Magno Sérgio**, entregou uma planilha descritiva das despesas do condomínio a cada condômino presente (anexa a ata), esclarecendo os seguintes pontos:

- Atualmente a folha de pagamento do condomínio corresponde aproximadamente **68%** (sessenta e oito por cento) da receita mensal;
  - Fez explicação das despesas administrativas, conforme planilha entregue;
  - Apresentou o valor de taxa ideal calculado pela empresa União Social, qual seja, **R\$ 360,53 (trezentos e sessenta reais e cinquenta e três centavos)**.
  - Falou da necessidade de implementação do índice de correção anual. Após explicação do conselheiro Fábio sobre a ausência de chamamento no edital, de que a criação das referidas despesas não seria possível ocorrer nesta assembleia ponto por previsão regimental, ficando a ser realizada em assembleia extraordinária para tal fim.
  - O condômino Alex proprietário da unidade C-86, questionou se o valor da taxa de condomínio em **R\$ 360,53**, estava inclusa a taxa de pontualidade e taxa extra de 13º salários dos funcionários.
  - O conselheiro **Magno Sérgio**, esclareceu que não, que em ocorrendo o reajuste da taxa para R\$ 360,53, o valor final do boleto seria composto dos seguintes valores:
- REP

- Taxa Ordinária -R\$ 410,53 (quatrocentos e dez reais e cinquenta e três centavos)
  - Desconto de pontualidade: R\$ 50,00 (cinquenta reais).
  - Valor após o desconto: 360,53 (trezentos e sessenta e reais e cinquenta e três centavos).
  - Taxa extra 13º salário dos funcionários: R\$ 30,07 (trinta reais e sete centavos).
- Esclareceu que, sendo aprovado o reajuste da taxa; esta será implementada e o novo valor entra em vigor no mês de setembro-2025.

Às 10:46 h- Colocou-se em votação o reajuste da taxa de condomínio, **foi aprovado por maioria dos presentes 52 votos pela aprovação, as 10:48 h, com 02 votos contrários.**

3- Às 10:50 – Iniciou-se a deliberação do item 3 do edital – **Criação da Comissão para revisão e atualização do Regimento interno do condomínio.**

- Houve debate e esclarecimentos sobre o modelo de composição do condomínio e sua validade jurídica em um momento de futura regularização: **Associação de moradores ou Condomínio.**
- Foi esclarecido pelo Conselheiro Sr. Magno, que o modelo adotado de associação de moradores, foi em razão dos valores a serem pagos e pela burocracia a ser enfrentada se fosse adotado o modelo de instituição de condomínio.
- Esclareceu ainda que a escolha adotada pela legislação vigente a época e pesquisas contemporâneas de regularização não trará prejuízos ou maiores dificuldades para possível regularização, esclareceu ainda que para o GDF em seu plano urbanístico a avaliação é feita de aglomerados de pessoas, não sendo exigido modelo de composição específicos **associação de moradores ou condomínio.**

**Foi aprovada por unanimidade a criação da comissão e ainda aberta aos condôminos a oportunidade para se voluntariarem à participação, sendo então composta naquele momento pelos condôminos:**

- ✓ Alex C-86;
- ✓ Candida F-188
- ✓ Javan B-72
- ✓ Fabio E-172
- ✓ Etelvino F-209
- ✓ Juliano A-23
- ✓ Cleber A-27
- ✓ Elias A-11

4- Às 10:57, iniciou a deliberação do item 04 do edital de convocação: **Planejamento de obras e forma de arrecadação e execução.**

- O síndico fez explicação, sobre a necessidade de instituição de uma comissão de obras para avaliar as necessidades de obras de manutenção e emergências, esclareceu que atualmente a obra de maior urgência em sua avaliação seria dos muros de limitação externa do condomínio, com ênfase a parte que limita as chácaras na parte de trás, que já houve a necessidade

00141703

de uma obra emergencial na parte de dois lotes, uma vez que o muro estava quase caindo e o trânsito de pessoas poderia ocorrer de maneira livre e sem controle, já que os lotes estão vazios .

- O condômino Fábio Vasconcelos pontuou que não visualizava a necessidade de instituir uma comissão com tal finalidade. já que obras emergenciais devem ser avaliadas pela gestão do condomínio e uma comissão poderia atrasar os reparos a serem feitos, já que poderia trazer burocracia desnecessária.
- O condômino Etelvino, enfatizou que na verdade seria necessário a criação de uma comissão de planejamento de obras plurianuais, para avaliar as necessidades e prioridades do condomínio visando um crescimento ordenado.
- A condômina Cláudia, fez referência sobre a necessidade de retomada dos trabalhos da comissão criada para acompanhar o projeto da portaria de forma a dar início aos trabalhos de execução.
- Após toda deliberação sobre obras emergenciais ficou definido que o síndico tem a discricionariedade para contratação de engenheiros para fazer orçamentos sobre a necessidade de realizar obras dos muros do condomínio.

5- Às 11:17 – iniciou-se a deliberação do item 05 da pauta do edital de convocação- Mudança do local da PEC.

- O Síndico fez a explicação sobre a necessidade de mudança dos equipamentos da PEC, que fica localizada na área de lazer do condomínio, esclareceu que após a mudança, a área coberta poderá ter melhor aproveitamento, isso porque atualmente pouco moradores fazem uso do espaço naquele formato. Ressaltou que a área poderá ser utilizada pelos filhos dos moradores que praticam jiu-jítsu e ainda pelos moradores que fazem treinamento funcional com o professor Paulo.
- O local de destinação será a área verde entre as ruas 02 e 03, próxima a guarita no fim da rua.

**Foi aprovada por maioria dos presentes a mudança e o local indicado, final da rua entre as ruas 02 e 03, com 41 (quarenta e um) votos pela aprovação, as 11:20h e 07 (sete) votos contrários.**

6- Assuntos Gerais 11:21h.

- Foi entregue uma placa e certificado de reconhecimento pelos 10 (anos de serviços prestados ao funcionário **Jonathas Araújo pedrosa**), a homenagem foi iniciativa do condômino **Raimundo Lopo** proprietário das unidades B-54 e B-55, porém em razão de compromissos pessoais não pode comparecer a assembleia, sendo a entrega feita pelo síndico Sr. Wilson. (unidade C-92).

- A condômina Sra. Sárvia (unidade F-205) abriu a deliberação sobre a necessidade de ampliar o monitoramento de câmeras em toda extensão do condomínio, principalmente rua 01 e rua 03, fundamentou a necessidade esclarecendo que recentemente na rua 03 quase ocorreu um atropelamento de uma criança, e que a

00141703

ausência da câmara dificulta o acompanhamento em tempo real pelos servidores da vigilância e de eventual reconhecimento das causas do acidente e envolvidos.

- O condômino Sr. Etelvino (unidade F-209), reforçou a deliberação pela criação de uma comissão para planejamento obras plurianuais, e solicitou a confecção de placas de advertência sobre as responsabilidades dos tutores de pets sobre o recolhimento obrigatório dos dejetos de seus animais nas áreas comuns do condomínio durante o passeio, bem como em frente as casas dos demais moradores.

Com relação a esse ponto o Síndico Sr. Wilson, ressaltou que está em andamento um projeto de parceria com o comércio local para patrocinar as placas e suportes de sacos plásticos destinados a coleta dos dejetos de pets.

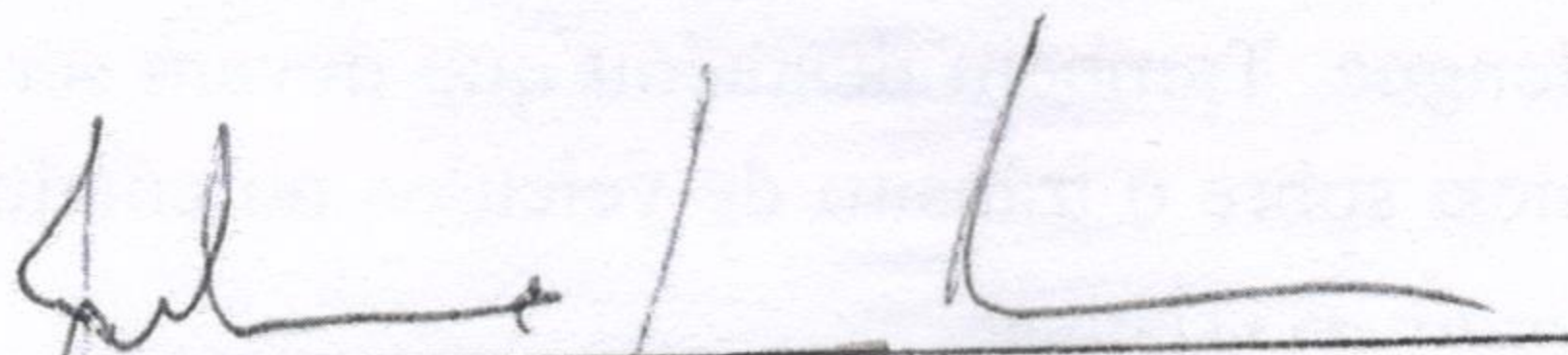
- O condômino, Sr. Cleven (unidade F-191), abriu a deliberação de que o condomínio possa implementar o uso de painéis solares a fim de promover economia no pagamento de uso de energia das áreas comuns do condomínio.
- A condômina Sra. Serjana (unidade F-209), abriu a deliberação sobre a necessidade de substituição da área do parquinho por outro material mais higiênico e seguro, além da possibilidade de realizar a cobertura do espaço.
- A condômina Sra. Serjana (unidade F-209) também deliberou sobre a possibilidade de mudança do projeto da portaria, bem como questionou se o projeto havia sido aprovado nos moldes apresentados.
  - Neste ponto o síndico se comprometeu a verificar a viabilidade das medidas solicitadas sobre o parquinho infantil e rever as atas anteriores para confirmar a aprovação do projeto da portaria, sendo anexada ao grupo de painel informativo ata que verse sobre o tema e seu resultado.
- A condômina Sra. Júlia (unidade A-11), abriu a deliberação sobre o acúmulo de lixo e sujeiras, normalmente em terrenos não habitados, enfatizou que a falta de poda em árvores já causou transtornos anteriores com falta de energia e sinal de internet, com rompimentos dos cabos quando algum galho não podado cai na rede. Destacou que em períodos de chuvas o acúmulo de sujeira potencializa os riscos de doenças principalmente a dengue. Também destacou que devem ser tomadas medidas de controle e advertência sobre o trânsito de veículos no condomínio o que coloca em risco principalmente as crianças.
  - Neste ponto o Síndico destacou que já adotou algumas medidas preventivas, como colocação de cones e cavaletes em pontos estratégicos de forma a forçar os motoristas a diminuírem a velocidade. Informou que já está em fase final de confecção mais cavaletes para serem distribuídos em outros pontos necessários.
- A condômina Sra. Fernanda (unidade A-23), abriu a deliberação sobre a divulgação oportuna de informações de situações que possam colocar em risco a

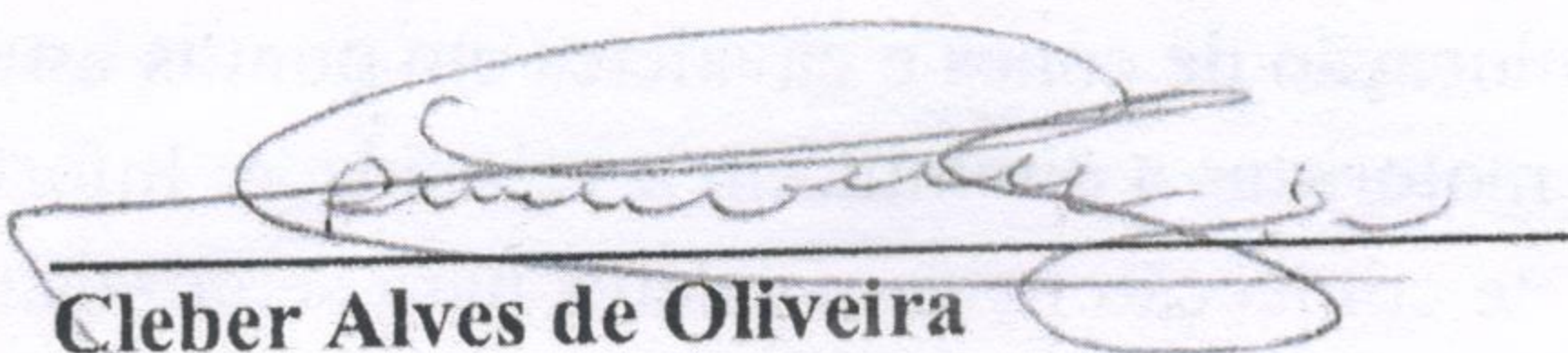
segurança dos moradores do condomínio. Também solicitou prestação de contas das propostas de melhorias realizadas durante o período de eleição.

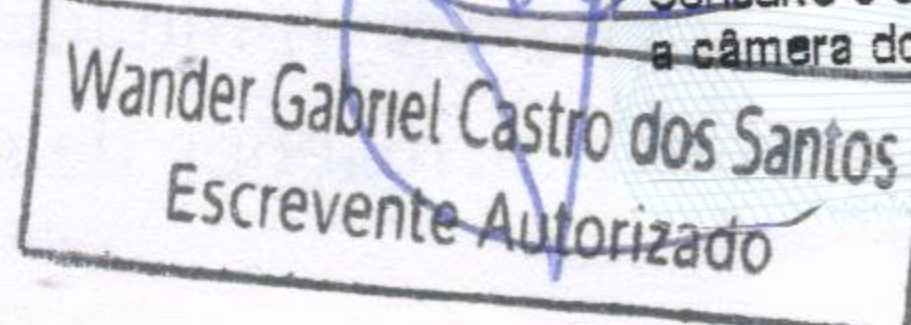
- Neste ponto o Síndico esclareceu que relacionados a fatos recentes, as informações foram divulgadas oportunamente, ou seja, após os encaminhamentos aos órgãos de segurança pública, orientação da equipe de vigilância sobre os procedimentos a serem adotados, remanejamento de câmeras de segurança para pontos estratégicos a fim de registrar toda movimentação suspeita e inadequada.
- Informou ainda que contou com apoio contínuo de moradores que são servidores de órgão de segurança pública, polícia civil e militar, que em ação conjunta com essas instituições a situação foi debelada sem que houvesse exposição desnecessária de pessoas e informações, além da segurança a integridade físicas dos demais moradores, uma vez que as prisões foram programadas para ocorrer fora do condomínio.
- Com relação as propostas feitas durante a eleição se comprometeram a medida do possível dar andamento.
- Ficou definido que ocorrerá uma nova assembleia a ser realizada no mês de novembro/2025 tendo como pauta já pré-definida os seguintes assuntos:
  - Aprovação do índice de recomposição anual a partir de janeiro.
  - Proposta de atualização do regimento interno.
  - Orçamento para execução da mudança da PEC para a área verde do final da rua.
  - Orçamentos para nova portaria e planejamento de arrecadação para execução da obra.
  - Relatórios e orçamentos das obras emergenciais.

A palavra foi concedida àquele que dela quisesse fazer uso para discorrer sobre qualquer assunto de interesse do condomínio. Não existindo manifestações, o **PRESIDENTE** encerrou a Assembleia Geral às **12:26h**.

Brasília- DF, 17 de agosto de 2025.

  
**Juliano Gomes de Oliveira**  
Presidente

  
**Cleber Alves de Oliveira**  
Secretário

  
**Wander Gabriel Castro dos Santos**  
Escrevente Autorizado

 **CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE BRASÍLIA**  
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 - contato@cartoriodebrasil.com.br F: (61)3214-5900  
Jesse Pereira Alves - Oficial Registrador

**AVERBAÇÃO EM PESSOA JURÍDICA**

Averbado as margens do registro nº 0000003952, livro nº A10, folha nº, registrado em 26/08/2025.  
Averbação nº 45.  
Protocolo nº C0000141703.  
Selo digital: TJDF20250220052501JNML

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

