

*60/000000*

Jolino Silva - 64 3877

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO  
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COSTA DO SOL  
CNPJ 39.089.107/0001-93**

**4ºRTD-RJ - 1076298**  
Emol 303 33 Distrib 31 26/La 11/108 16 3  
TJ 05 00/L/E16281 10 87  
Of 16 30/10a 17 80 / Total 475 08  
PARÁM Vias 1 / Norma(s) 1 / Pg 3  
Clc N / Avrb N / Dia  
Data 17/04/2025



Aos trinta e um do mês de março de dois mil e vinte e cinco reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária os Condôminos do Condomínio do Edifício Costa do Sol, situado na Estrada dos Bandeirantes, nº. 8325 – Bloco 06, nesta cidade. A reunião, atendendo a convocação da Síndica Marcia Casal Eyer, se realizou-se no salão de festas do próprio edifício, às 19h30min. em segunda e última convocação. Foram instalados os trabalhos com a presença dos Condôminos que assinaram o respectivo livro e mediante as apresentações e verificações dos instrumentos de procurações apresentadas, obedecendo o Artigo 16 e Artigo 18 da Convenção, Artigo 1335 Código Civil e Artigo 19 da Convenção. Tendo sido apregoada a primeira chamada do Edital de convocação às 19:00hs. e a segunda e última as 19hs:30min. Item da Pauta a serem liberados: **Primeiro - PRESTAÇÃO DE CONTAS MARÇO 2024 A FEVEREIRO 2025. Segundo - PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PERÍODO ABRIL 2025 A MARÇO 2026 e Terceiro - ELEIÇÃO SÍNDICO CONSELHO CONSULTIVO PERÍODO 2025/2027.** A Sra. Marcia Síndica perguntou quem gostaria de presidência a mesa, como houve dois candidatos: Sr. Carlos Azeredo proprietário das unidades 606,707 e 1203 e Sra. Sueni proprietária da unidade 1007. Colocada em votação, o Sr. Carlos Fernando dos S. Azeredo obteve o maior número de votos, ficando eleito para presidência da mesa e dos trabalhos, que convidou a Dra. Rosenéia, advogada do condomínio para secretaria-lo, dando início aos trabalhos, o presidente leu o Edital, a Sra. Taíssa da unidade 502 solicitou a vista das procurações, onde falou que a Sra. Alessandra da unidade 1306 não teria direito de voto pelo fato da unidade estar em fase de inventário e não ter o RGI, mediante a este fato a Síndica Sra. Marcia, solicitou o RGI da unidade 502 a Sra. Taíssa, a qual, a princípio respondeu que não iria pegar, quando o Sr. Matheus da unidade 106 falou que ela teria que apresentar o RGI para ter direito a voto, foi quando a Sra. Taíssa da unidade 502 falou que não estava pronto, com isso a unidade 502 também perdeu o direito de voto e a procuração da unidade 803 também perdeu efeito pelo voto. Foi solicitado por algumas Condôminos a leitura da ata anterior e assim foi feita, onde a Sra. Taíssa da unidade 502, questionou o valor referente a conta de luz, que a Síndica Marcia havia falado R\$700,00 e era R\$900,00. A Síndica Marcia esclareceu que ainda colocou valor inferior da realidade, o que mais onerou os gastos foi o valor pago de R\$9.000,00 (nove mil reais) referente digitalização dos documentos com prazo de entrega na justiça do processo feito através do Sr. José Valmor da unidade 1104. Foi informado pela Síndica Marcia que nesta assembleia os proprietários da unidade 303 e 801 que não autorizaram o uso das suas procurações. Após deu-se seguimento aos trabalhos e foram distribuídos a cada um dos presentes o resumo das prestações de contas para acompanhamento, constante do **Primeiro item da pauta – PRESTAÇÃO DE CONTAS MARÇO 2024 Á FEVEREIRO 2025.** Feita a leitura, Condomínio do Edifício Costa do sol CNPJ 39.089.107/0001-93. Prestação de Contas período 01/03/2024 a 28/02/2025: RECEITAS DE TAXAS: Cotas condominial R\$580.467,00 - Acordo judicial R\$55.000,00 – Acordo Amigável R\$13.392,51 – TOTAL R\$648.859,51. RECEITAS EXTRAORDINARIAS: Honorários de Sucumbência R\$2.823,03 – Cota Extra R\$75.300,00 – Reembolso de despesas R\$1.121,98 – Outras receitas (Seguro Elevador R\$48.280,54) – Churrasqueira R\$ R4360,00 – Salão de festas R\$60,00 – Multas por atraso R\$7.943,93. DESPESA COM PESSOAL: Folha de Pagamento R\$167.363,16 – Cesta Básica Funcionários – R\$4.554,50 – Férias R\$16.807,60 – 13 Salário dos Funcionários R\$14.702,00 - Recolhimento INSS R\$110.154,27 – Recolhimento FGTS R\$22.035,96 – Recolhimento de Pis R\$572,24 – Uniforme Funcionários R\$1.921,20 – Imposto Sindical/Assistencial/Patronal R\$1.660,00. DESPESA ADMINISTRATIVA: Pró-Labore Síndico R\$43.427,00 – Material de Expediente R\$2.121,32 – Despesa com Manutenção Site R\$1.680,00 – Hospedagem do Site R\$711,49 – Despesa repasse Area Externa R\$11.759,21 – Despesa com Xerox R\$13,07 – Custa judiciais (GRERJ) R\$158,38 – Cartório R\$1.291,89 – Renovação Certificado Digital R\$240,00 – Despesa com Condução R\$2.400,00 - TOTAL R\$63.802,36. DESPESA C/MATERIAIS DE MANUT/CONSERVAÇÃO: Despesa com Premios de Seguro – Seguro Condominial conforme Apólice R\$9.787,27 – Seguro de Vida Funerário R\$1.919,52. DESPESAS COM CONSUMO E TAXAS: Energia Elétrica R\$5.617,63 – Água e Esgoto R\$62.57387 –

Gás R\$810,08 – Telefone (Síndica final 3100 / Subsíndica final 3101 / Interfone Portaria final 8325) R\$3.624,83 – Placas Energia Solar R\$22.936,20 - TOTAL R\$95.572,61. CONTRATO DE SERVIÇOS DE TERCEIROS: Manutenção de Elevadores R\$6.660,00 – Manutenção Sistema de Incêndio R\$8.450,00 – Circuito Fechado TV/Portão/Interfone R\$11.565,00 – TOTAL R\$26.675,00. SERVIÇOS PRESTADOS: Serviço Prestado Manutenção Esgoto R\$890,00 – Serviço Prestado Pedreiro R\$2.000,00 – Serviço Prestado Eletricista R\$780,00 – Serviço Prestado Pintor R\$3.620,00 – Serviço Prestado a Manutenção de Gás R\$2.000,00 – Serviço Prestado de Impermeabilização da Caixa D'água R\$13.211,10 – Serviços Prestados Advogado R\$19.802,22 – Serviço Prestado Conservação Jardim R\$3.410,00 – Serviço Prestado por Contador R\$30.363,00 – Serviços Prestados Digitalização (Conforme solicitado em Processo 084XXXX43.2023.8.19.0203) R\$9.500,00 – Serviços Prestados de Dedetização/Sanitização R\$2.600,00 – TOTAL R\$88.176,32. Despesas Financeiras R\$7.360,00 – TOTAL R\$7.360,00 – TOTAL DESPESAS R\$785.509,53. Saldo Anterior fevereiro/2024 R\$839,21 – Total de Receitas 2024/2025 R\$784.839,99 – Total Despesas 2024/2025 R\$785.509,53 – Saldo Disponível em fevereiro 2025 R\$169,67. O Sr. José Dias procurador da unidade 802, questionou o valor de R\$50.00,00 pago a empresa de elevadores, a Síndica Sra. Marcia esclareceu, uma das principais peças do elevador queimou e como era muito cara, ela acionou o Seguro do condomínio, onde conseguiu realizar a troca da peça e o pagamento da franquia através do PAGAMENTO FEITO PELO SEGURO e NÃO PELO CONDOMÍNIO, conforme distribuído em CIRCULAR feita pela Sra. TAÍSSA procuradora da unidade 1206 E SUA CHAPA. Foi questionado pela Sra. Taíssa procuradora da unidade 1206 o valor de R\$1.212,98, referente a reembolso, o Contador respondeu que R\$801,78 referente ao estorno de pagamento da Rede Construir e R\$411,20 da Fetransporte, referente a vale transporte. **A PRESTAÇÃO DE CONTAS FOI APROVADA PELAS UNIDADES:** 105,1008,202,606,707,1203,608,601,1004,106,303,208,205,1302,505,104,706,804,1201,705,1205,908, 1102,1204,108,607,604,408,1108 e 101. **TOTAL DE 30 VOTOS.** Não aprovado pelas unidades: 1007,302,203,903,801,906,802,1104,404,507,1107,406,1103,1206,506,708,905,902,305,308,307 e 402. **TOTAL 22.** Sra. Taíssa procuradora da unidade 1206, perguntou pelo dinheiro dos leilões. A Dra. Roseneia, respondeu que até a presente data não houve nenhum pagamento de leilão. A Sra. Taíssa procuradora da unidade 1206, além da distribuição de informativo feita no prédio **VOCÊ SABIA**, afirmou perante a todos presentes que o Presidente da mesa Sr. Carlos Azeredo havia comprado três apartamentos no prédio através de leilão, o Presidente da mesa pediu a secretária Dra. Roseneia para consignar a mentira da Sra. Taíssa, pois ele comprou o apartamento Apto. 606 do filhos da sua falecida empregada, o apto.707 da senhora que mora no bairro Saúde e Apto.1203 da proprietária que mora em Laranjeiras e já foi professora da Finlândia, a Sra. Taíssa faltou com a verdade mais uma vez e confirmou perante a todos que a Sra. Marcia Síndica elabora as Atas do jeito que ela quer e não como deveria. Havia pessoas desconhecidas na assembleia, filmando e fotografando sem autorização, a qual a Sra. Taíssa (Apto.1206) falou que estava com ela, porém nem procuração as pessoas tinham para estar presente. A Sra. Martha procuradora da unidade 908 pediu a palavra e perguntou a Sra. Taíssa (Apto.1206) uma explicação referente a distribuição do informativo **VOCÊ SABIA** com 18 (dezoito) afirmações através dela e sua CHAPA com relação aos supostos procedimentos da Síndica Sra. Marcia, pagar processo particular ao Dr. Carlos Azeredo com dinheiro do condomínio, a Sra. Taíssa (Apto.1206), abriu uma página do seu celular e apresentou um pagamento realizado para Dr. Carlos referente a um processo criminal de 2020, A Sra. Martha respondeu a todos que o único processo particular que a Sra. Marcia e outros irmãos tem com Dr. Carlos é na Vara de Família, referente ao Inventario de seu pai Erasmo Casal e que foi apresentado e disponibilizado a todos e visto pela Sr. Sueni (Apto. 1007) e a Sra. Taíssa (Apto. 1206) o extrato bancário de março de 2021 e que tem o contrato de honorários que comprova junto ao extrato bancário apresentado. Passando ao **Segundo item** – **PREVISÃO ORÇAMENTARIÁ PARA O PERIODO DE ABRIL 2025 A MARÇO 2026**, o presidente da mesa Sr. Carlos, solicitou a Síndica Sra. Marcia a leitura e manifestação sobre a previsão orçamentaria. Foi distribuída a cópia da previsão a todos presentes, em seguida a Sra. Síndica Marcia fez a leitura da previsão, tendo como valor de R\$625,96, porém a síndica Sra. Marica pediu o reajuste de 8% que passaria de R\$497,00 para R\$536,00.” **NÃO APROVADO**” ORS: por conta do tumulto e falta de respeito por parte de alguns moradores, a contagem foi feita errada, dando empate 26 e 26, porém a

COPY MCD-R  
Marcelino Silva - 94/0076

Sra. Marcia Súdica, pediu a palavra mesmo não tendo conhecimento do empate e falou que iria manter o condomínio em R\$497,00 e iria tentar pagar toda programação aprovada dentro desta previsão, caso não for suficiente convocará uma assembleia. **APROVADO** pelas unidades: 105,1008,202,606,707,1203,608,601,1004,106,303,205,1302,104,706,1201,705,1205,908,1102,1204,108,607,604 1108 e 101 - **TOTAL DE VOTOS 26** os que **NÃO APROVARAM**:208,1007,302,203,903,801,906,802,1206,1104,404,507,505,1107,406,1103,506,708,804,905,902,305,308,307,402,408 - **TOTAL DE VOTOS 26. Passando para o Terceiro Item - ELEIÇÃO PARA SÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO PATA PERIODO DE 2025/2027.** O presidente a mesa Sr. Carlos perguntou se teriam chapas a se candidatarem. A Sra. Marcia Casal Eyer, unidade 105, apresentou sua, **CHAPA 01: Marcia Casal Eyer (SÍNDICA) 105 - Irene da Silva Rocha Goulart (SUBSÍNDICA) 608 - Joaziel Paim Barbosa (1- CONSELHEIRO FISCAL) 303 - Maria da Penha Auxiliadora Ferreira (2- CONSELHEIRA FISCAL) 408 - Maria da Glória Pereira Mendes (3 - CONSELHEIRA FISCAL) 705 - Wilson Antunes Mourão (1- SUPLENTE) 1102 - Ângela de Sousa Celerino (2 - SUPLENTE) - Teresa Cristina de Jesus Pereira (3 - SUPLENTE) e CHAPA ROSANA NOVAIS: Taissa Novais Bard (SÍNDICA) 502 - Rosane Malveira O. Mattos (SUBSÍNDICA) 903 - Lucineia Evangelista da Silva Modesto (1 - CONSELHO FISCAL ) 404 - Sara Cunha da Silva (2 - CONSELHEIRA FISCAL) 1007 - José Valmor Pinheiro Filho (3 - CONSELHEIRO FISCALA) - 1104 - Maria Viviana Lemos More (1 - SUPLENTE) 506 - Carmem Lucia Paz Alves (2 - SUPLENTE) 906 - Derlane Ferreira de Souza (3 - SUPLENTE) 708.** O Presidente Sr. Carlos, deu dois minutos para as candidatas manifestarem. Sra. Marcia da unidade 105, que todos a conheciam, iria continuar fazendo o melhor como vem fazendo ao logo destes anos, principalmente usando a verdade e integridade. A Sra. Taíssa 502 , falou que fosse eleita iria diminuir seu prolabore para 2 (dois) salários mínimos e que pagaria o condomínio e não receberia ajuda de custo, findo o tempo, foi colocado em votação, onde a **CHAPA 01 FOI VENCEDORA, PARA EXERCER O BIENIO DE 2025/2027, COMPOSTA: MARCIA CASAL EYER (SINDICA) 105 - IRENE DA SILVA ROCHA GOULART (SUBSINDICA) 608 - JOAZIEL PAIM BARBOSA (PRIMEIRO CONSELHEIRO CONSULTIVO) 303 - MARIA DA PENHA AUXILIADORA FERREIRA (SEGUNDA CONSELHEIRA CONSULTIVA) 408 - MARIA DA GLORIA PEREIRA MENDES (TERCEIRA CONSELHEIRA CONSULTIVA) 705 - WILSON ANTUNES MOURÃO ( PRIMEIRO CONSELHEIRO SUPLENTE) 1102 - ANGELA DE SOUZA CELERINDO (SEGUNDA CONSELHEIRA SUPLENTE) 1201 - TERESA CRISTINA DE JESUS PEREIRA (TERCEIRA CONSELHEIRA SUPLENTE) 104.** Unidades que votaram na **chapa 01: 105, 1008, 202, 606, 707, 1203, 608, 601, 1004, 303, 205, 1302, 104, 706, 1201, 705, 1205, 908, 1102, 1204, 108, 607, 604, 408, 1108, 101. TOTAL 26 VOTOS.** Unidades que votaram na Chapa Rosana Novais:208, 1007, 302, 203, 903, 801, 906, 802, 1206, 1104, 404, 507, 505, 1107, 406, 1103, 506, 708, 804, 905, 902, 305, 308, 307, 402. **TOTAL 25 VOTOS e 01 abstinência da unidade 106.** Fica aprovado o valor de R\$497,00 o condomínio, onde está incluso o pagamento de 3 (três) prolabore, ajuda de custo de R\$200,00 e isenção de condomínio das unidades 105 síndica e 608 Subsíndica sobre este valor. Nada mais havendo a se tratar foram encerrados os trabalhos as 23h20min, tendo o Sr. Presidente da mesa, solicitado, a mim Secretária digitasse a transcrição literal dos trabalhos da presente ata, para que produza seus efeitos legais, ao final assinada pelo Sr. Presidente da mesa e por mim Secretária que a lavrei para que seja devidamente registrada Cartório.

**Presidente:**  
Carlos Fernando dos Santos Azeredo

**Secretária:**  
Roseneia Alves de Sá

